

CR CAPITAL AG

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Wir investieren in die Welt von morgen



AUF EINEN BLICK

CR Capital ist eine Investmentgesellschaft, die in innovative und wachstumsstarke Beteiligungen investiert.

CR Capital unterstützt ihre Beteiligungen als strategischer Partner bei der Weiterentwicklung, der Skalierung der Geschäftsmodelle sowie der Erschließung ihrer Zukunftsmärkte.

CR Capital investiert in drei Megatrends: Energiewende; preisgünstiger Wohnraum für alle; Vermögensbildung für breite Bevölkerungsgruppen.

CR Capital strebt eine langfristige Ertrags- und Vermögenssteigerung an. Wachstum und Profitabilität sind gleichrangig.



KENNZAHLEN 2022

76,3 Mio. EUR

EBITDA

75,3 Mio. EUR

Jahresüberschuss

3,70 EUR/Aktie

Cashflow aus operativer Tätigkeit

2,50 EUR/Aktie

Dividende (Bardividende)*

314 Mio. EUR

Eigenkapital

INHALTS- VERZEICHNIS

2

Auf einen Blick/Kennzahlen

4

Unternehmen

Wir engagieren uns in den großen Themen unserer Zeit	5
Strategie 2025	8
Brief des Vorstands an die Aktionäre	9
Bericht des Aufsichtsrats	11
Geschäftsmodell	13
Wesentliche Beteiligungen	17
Aktie & Dividende	31
Nachhaltigkeit	33

35

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	36
Geschäftsentwicklung	43
Prognosebericht	45
Risiko- und Chancenmanagement	45

49

Konzernabschluss

1. Bilanz	50
2. Gesamtergebnisrechnung	51
3. Kapitalflussrechnung	51
4. Eigenkapitalveränderungsrechnung	52
5. Anhang	53
6. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	64

67

Kontakt

Inhaltsverzeichnis —

Nächste Seite —

Vorherige Seite —



UNTER- NEHMEN

Wir engagieren uns in den großen Themen unserer Zeit	5
Strategie 2025	8
Brief des Vorstands an die Aktionäre	9
Bericht des Aufsichtsrats	11
Geschäftsmodell	13
Wesentliche Beteiligungen	17
Aktie & Dividende	31
Nachhaltigkeit	33



Energieeffizienter und preiswerter Wohnraum

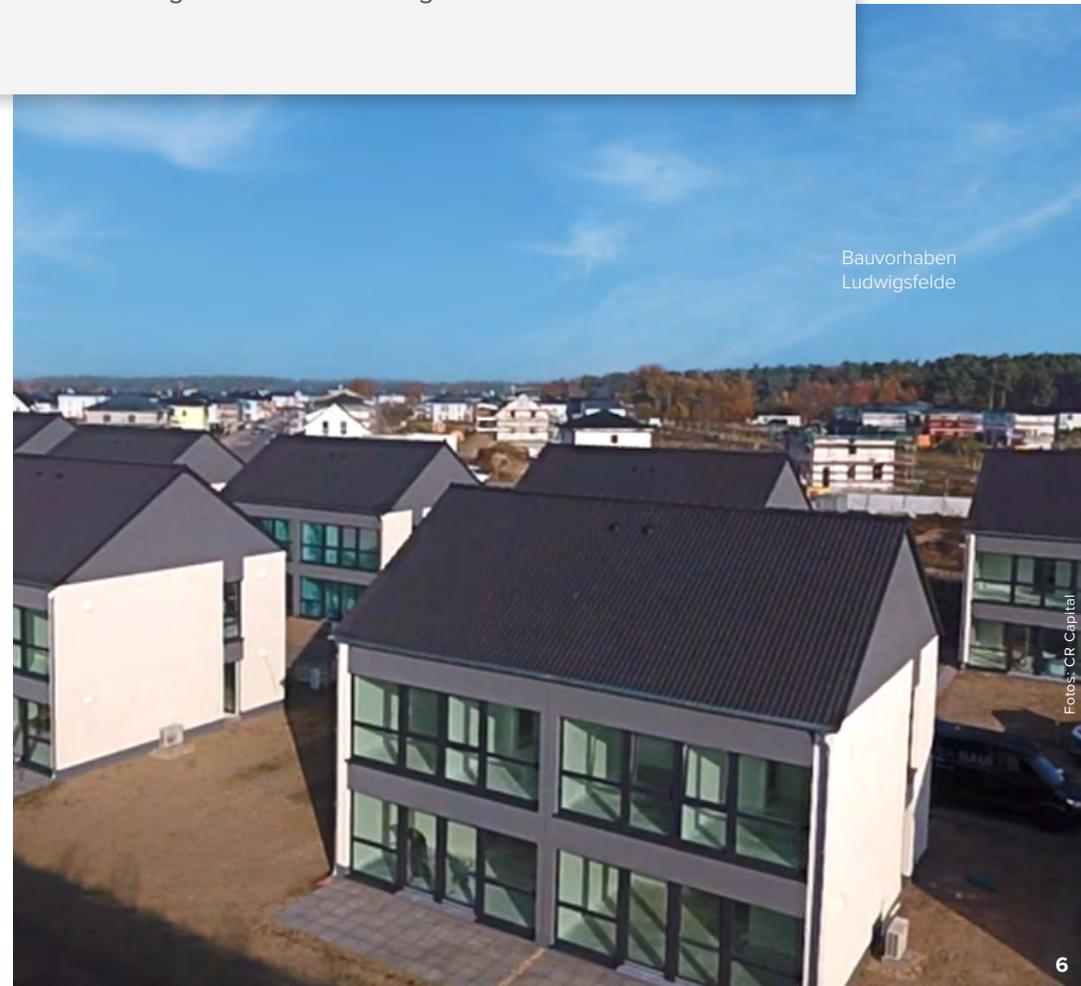
Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt auch in den nächsten Jahren hoch, insbesondere in den Ballungszentren. CR Capital eröffnet über ihre Beteiligungen großen Anteilen aller Bevölkerungsgruppen den Zugang zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum sowie Immobilieneigentum und leistet damit einen Beitrag zu Wohlstand und gesellschaftlicher Stabilität.



Bauvorhaben Ludwigsfelde



Bauvorhaben Ludwigsfelde



Bauvorhaben
Ludwigsfelde



Vermögensaufbau und Altersvorsorge

Mit ihren Kapitalanlagen macht die CR Capital über ihre Beteiligung CR Opportunities mittleren und unteren Einkommensgruppen einen realen Vermögensaufbau zugänglich und ermöglicht so eine nachhaltige und renditestarke Altersvorsorge. Sie trägt dazu bei, dass für viele Menschen auch im Alter ein hoher Lebensstandard erhalten bleibt.

STRATEGIE 2025

Die Beteiligungen der CR Capital partizipieren gewinnbringend

- an der Nachfrage nach **innovativen Technologien** im Bereich der **nachhaltigen Energieerzeugung und -speicherung**;
- an dem wachsenden Geschäft mit **nachhaltigen und bezahlbaren Wohnimmobilien**;
- an der effizienten Nutzung **ökologisch wertvoller Baustoffe**.

Das gelingt insbesondere aufgrund

- der **kontinuierlichen, dynamischen Weiterentwicklung** der Beteiligungen im Bereich innovativer Technologien;
- der daraus folgenden **besonderen Expertise** im innovativen und nachhaltigen Bauen;
- des **gesicherten Zugangs** zu standardisierten, preiswerten und dennoch hochwertigen Materialien und Bauelementen;
- des **erprobten Wissens** in der Standort- und Objektanalyse;
- der **Herausgabe von Private Equity und anderen Kapitalanlagen**, welche konsequent die Finanzierungs- und Ertragschancen spiegeln und zur Wertsteigerung beitragen.



BRIEF DES VORSTANDS AN DIE AKTIONÄRE



„Wachstum und Profitabilität der CR Capital und ihrer Beteiligungen sind das Ergebnis aus dem Zusammenspiel wesentlicher frühzeitiger Entscheidungen, des Produktangebots sowie eines straffen Kostenmanagements.“

— **Stefan Demske**,
CEO der CR Capital AG

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

die internationalen Krisen (Post-Corona, Krieg, Versorgungsketten, Inflation) haben sich im vergangenen Jahr verschärft und die Märkte stark belastet. Durch steigende Zinsen, hohe Inflation und sinkende Immobilienpreise war insbesondere die Immobilienwirtschaft im ersten Quartal 2023 europaweit in eine Krise geraten. Mit unseren Beteiligungen Solartec und Terrabau haben wir uns in diesem anspruchsvollen Umfeld frühzeitig auf unsere Kernkompetenzen fokussiert: Wir bieten Qualitätsprodukte zu dem besten Preis für breite Bevölkerungsschichten im B2B-Geschäft an. Damit konnten wir eine strategische Position sichern, die es uns erlaubt, finanziell und operativ gestärkt unser Geschäftsmodell zu verfolgen und zusätzliche Chancen in einem schwierigen Marktumfeld wahrzunehmen.

Die stabile Kapital- und Ertragsbasis der CR Capital belegt die Resilienz unseres Geschäftsmodells und spiegelt sich auch in den Kennzahlen für 2022 wider: Der Wert unserer Beteiligungen stieg von 175,2 Mio. Euro auf 305,2 Mio. Euro. Das EBIT erhöhte sich weiterhin von 66,4 Mio. Euro auf 76,3 Mio. Euro und die Umsatzrendite lag bei 94,8 Prozent. Erneut erzielten wir einen starken Cashflow aus operativer Tätigkeit i. H. v. 3,70 Euro/Aktie. Die hohe Eigenkapitalquote von 97,5 Prozent zeugt von innerer Stärke und Unabhängigkeit. Da wir in der Vergangenheit gut gewirtschaftet haben und komfortabel mit Eigenkapital ausgestattet sind, werden wir die zukünftigen Opportunitäten am Markt nutzen können. In 2022 erzielten wir einen Jahresüberschuss von 75,3 Mio. Euro, dies entspricht einer Eigenkapitalrendite für 2022 von 24,0 Prozent (Vorjahr: 20,8 Prozent).

In den letzten Jahren ist der Kurs der CR Capital bis 2022 jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Zuwachs des inneren Wertes der Aktien betrug in den letzten zehn Jahren mehr als 1900 Prozent. Die Dividendenrendite liegt im zweistelligen Bereich.

Unser Geschäftsmodell in 2022 basierte weiterhin auf der Entwicklung von innovativen Beteiligungen mit Wachstumspotential in Zukunftsmärkten. Wachstum und Profitabilität der CR Capital und ihrer Beteiligungen waren dabei das Ergebnis aus dem Zusammenspiel wesentlicher frühzeitiger Entscheidungen des Produktangebots sowie eines straffen Kostenmanagements. So konnten wir auch im Geschäftsjahr 2022 die Effizienz unserer Beteiligungsunternehmen durch Verbund-, Skalen- und Erfahrungseffekte sowie eine Preisführerstrategie weiter steigern. Expertise und Marktzugänge sind Erfolgsfaktoren, die unsere Entwicklungen auch in Zeiten von Lieferkettenengpässen unterstützen.

Ein weiterer Wachstumstreiber in 2022 waren vor allem die Zukunftsmärkte, in denen die Beteiligungen Solartec, Terrabau und CR Opportunities aktiv sind. Diese Milliardenmärkte bilden die Megatrends unserer Zeit ab: Eine nachhaltige, kostensparende Energieversorgung bis hin zur Energieunabhängigkeit; die Schaffung von preiswertem und nachhaltigem Wohnraum; sowie die Möglichkeit einer sicheren Vermögensbildung für breite Bevölkerungsgruppen, z. B. durch Private Equity.

Solartec entwickelt komplexe Systemlösungen in der Energieversorgung, die eine verbesserte Wirtschaftlichkeit, eine erhöhte technische Effizienz und die Aufwertung der Immobilien ermöglichen. Sie kooperiert u. a. mit der Terrabau, wodurch Kosten gesenkt und Synergieeffekte geschaffen werden. Die Vorteile für Kunden liegen in der Erhöhung der Kostensicherheit bei der Energieversorgung bis hin zu einer immer größer werdenden Unabhängigkeit von externen Energieversorgern sowie in einem aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Flankiert werden die Entwicklungsprozesse von Terrabau und Solartec durch die CR Opportunities, die hybrides Private Equity platziert und damit zwei Ziele verfolgt: Zum einen können dadurch auch Privatanleger breiterer Einkommensklassen an den Renditechancen von Investments im Bereich Private Equity partizipieren. Zum anderen wird das Kapital in junge Unternehmen investiert, deren Geschäftsmodelle in Zukunftsmärkten wachsende Kapitalrückflüsse bei kalkulierbarem Risiko möglich machen. Die CR Opportunities entwickelt derzeit weitere Finanzprodukte.

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Geschäftsjahres 2022 wollen wir an unserer Dividendenpolitik festhalten und unsere Aktionäre entsprechend des Unternehmenserfolgs beteiligen. Wir planen, der Hauptversammlung erneut die Wahl zwischen einer Aktiendividende und einer Bardividende vorzuschlagen. Das Geld für die Dividende ist bereits verdient und wir können Ihnen daher auch in Krisenzeiten

dieses Angebot der Wahl unterbreiten. Dabei steigern Sie mit der Aktiendividende auch den Wert Ihres Unternehmens.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei unseren Aktionären für das Vertrauen, das mit der Wahl der Aktiendividende ausgesprochen wurde, sowie für die vielfach lange Begleitung unserer Gesellschaft ausdrücklich bedanken. Ebenso gilt mein Dank unseren Mitarbeitern, die durch überdurchschnittliche Leistungsbereitschaft zum Erfolg unseres Geschäftsjahrs beigetragen haben.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch in 2023 wollen wir mit Verantwortung nachhaltiges Wachstum schaffen. Trotz des herausfordernden Marktumfelds gehen wir davon aus, dass wir Ihnen auch in Zukunft eine positive Ergebnisentwicklung vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ESG-konformen Strategie präsentieren können. Die in diesem Geschäftsbericht bereitgestellten Informationen sollen Ihnen einen umfassenden Einblick in die Entwicklung unserer Gesellschaft ermöglichen.

Kleinmachnow, 23. Mai 2023



Stefan Demske
CEO

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



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

der Aufsichtsrat der CR Capital AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2022 mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und frühzeitig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand regelmäßig auch außerhalb regulärer Sitzungen schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche konzernrelevante Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen.

Im Geschäftsjahr 2022 erörterte der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. 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 Beteiligungen.

In der ersten Sitzung am 29. März 2022 berichtete der Vorstand nach detaillierter Präsentation der geschäftsbestimmenden Faktoren und der Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Beteiligungen der Gesellschaft, die weitere strategische Ausrichtung sowie über den aktuellen Projektstand der Beteiligungen.

In der Bilanzsitzung am 22. April 2022 wurden im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021, der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Abhängigkeitsbericht nach Erörterung mit dem Abschlussprüfer gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag des Vorstandes hinsichtlich der Beschlussvorlage für die Hauptversammlung über eine Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,50 EUR je Aktie, nach Wahl der Aktionäre als Bar- und/oder Aktiendividende, zu.

In seiner dritten Sitzung am 31. Mai 2022 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2019/I mit mittelbarem Bezugsrecht.

In seiner vierten Sitzung am 04. Juli 2022 beschloss der Aufsichtsrat das Volumen der Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital sowie die diesbezügliche Satzungsänderung.

In seiner fünften Sitzung am 12. Oktober 2022 gab der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum vorgelegten Halbjahresbericht. Zudem wurde die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr analysiert und das voraussichtliche Jahresergebnis 2022 unter Beachtung der Liquiditätsplanung und der weiteren Unternehmensstrategie diskutiert.

In seiner sechsten Sitzung am 25. November 2022 erfolgte der Widerruf der Bestellung von Herrn Mario Weißkopff zum Vorstand.

Gegenstand aller Aufsichtsratssitzungen war darüber hinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns.

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

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

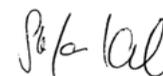
Der von der Hauptversammlung am 31. Mai 2022 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählte Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der CR Capital AG sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 geprüft und jeweils mit einem 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 es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der CR Capital AG.

Der Aufsichtsrat hat nach eigener intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 17.05.2023 gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2022, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht keine Einwendungen erhoben und 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 gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2022.

Kleinmachnow, den 22. Mai 2023



Stefan Krach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GESCHÄFTSMODELL

FOKUS

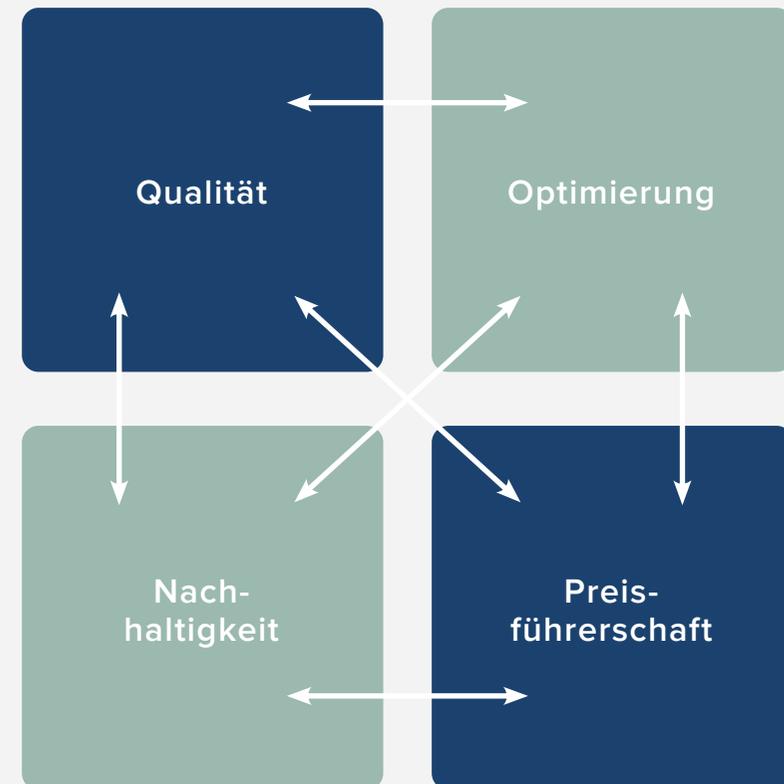
CR Capital entwickelt und fördert als strategischer Partner innovative und wachstumsstarke Beteiligungen mit Fokussierung auf die Bereiche

- ressourcenschonende Energieversorgung,
- nachhaltiges Bauen und energetische Ertüchtigung von Bestandsimmobilien sowie
- renditestarke Kapitalanlagen/Private Equity.

Sie stellt ihren Beteiligungen gezielt Kapital und Know-how bereit, um diesen die Weiterentwicklung ihres Angebots, die Skalierung ihres Geschäftsmodells und die Erschließung ihrer Milliarden-Märkte zu ermöglichen und kontrolliert deren Weiterentwicklung.

Dabei tritt die CR Capital als Ankerinvestor auf. Ziel ist eine kontinuierliche Ertrags- und Wertentwicklung. Qualität, Optimierung, Preisführerschaft und Nachhaltigkeit der Beteiligungen stehen im Zentrum der Investitionsstrategie.

Investitionsstrategie



„Qualität, Optimierung, Preisführerschaft und Nachhaltigkeit der Beteiligungen stehen im Zentrum der Investitionsstrategie.“

HISTORIE

Mit dieser Ausrichtung hat sich CR Capital in den letzten Jahren zu einer technologie- und nachhaltigkeitsorientierten Investmentgesellschaft entwickelt. Schneller Wandel, ständige Turbulenzen und schwerwiegende Krisen zwingen Unternehmen heute mehr denn je, schnell zu reagieren und sich strategisch neu auszurichten. Das Management der CR Capital hatte schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt die Notwendigkeit einer strategischen Optimierung erkannt. Deshalb hat sie 2019 aus ihrem bestehenden Potential an Know-how und hochmotivierten Human Resources heraus die Beteiligung Terrabau und in 2020 die CR Opportunities als Assetmanager gegründet.

Die langjährigen Erfahrungen und Kompetenzen wurden weiterhin gebündelt und sukzessive um innovative, zukunftsstarke Angebote aus dem Bereich Erneuerbare Energien ergänzt. So entstand aus dem Potential der CR Capital heraus im Jahr 2021 als weitere Beteiligung die Solartec.

Die CR Capital entwickelt ihre Beteiligungen von Grund auf und hält als strategischer Ankerinvestor die Kontrolle.

Meilensteine





Foto: Adobe Stock, dusanpetkovic

Dynamische Unternehmensentwicklung der CR Capital AG





Foto: Jochem Tack/Alamy Stock Foto

AKTUELLE INVESTITIONEN

Mit ihren Beteiligungen deckt die CR Capital die großen Themen unserer Zeit ab: Energiewende; Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum; sowie nachhaltiger Vermögensaufbau für alle. Dabei berücksichtigt sie in allen Bereichen ESG-Kriterien.

CR Capital realisiert über ihre Beteiligungen komplexe Projekte im B2B-Geschäft in den Kernkompetenzen energieeffizientes Bauen sowie komplexe Systeme der nachhaltigen Energieversorgung. Zu den Kunden gehören Publikumsfonds, Stiftungen, Versicherungen, Investoren, Projektentwickler und Makler im Wohnungsbaubereich. Die Terrabau tritt dabei als Generalunternehmer auf.

GEPLANTE PROJEKTE IN 2023

Derzeit wird in Brandenburg auf einer Fläche von ca. 60.000 qm eine Agri-PV-Anlage projektiert. Agrar-PV ist eine innovative Technologie, bei der Solarmodule über landwirtschaftlichen Flächen installiert werden, um erneuerbare Energie zu produzieren. Mit dem erzeugten Strom können nicht nur die neu gebauten Wohnquartiere versorgt werden, sondern einer Vielzahl von Haushalten in der Umgebung kann eine preiswerte Stromversorgung erhalten.

Die Terrabau geht davon aus, in 2023 als Generalunternehmer Vorhaben mit einem Volumen von über 50.000 qm Wohnfläche an den Standorten Ludwigsfelde, Schkeuditz, Kleinmachnow, Kloster Lehnin, Nauen, Stahnsdorf und Zossen zu erstellen. Als GU strebt sie ein Bauvolumen von ca. 60.000 qm pro Jahr an.

Die Solartec wird sich u. a. auch auf die Realisierung von Solarparkanlagen für institutionelle Kunden fokussieren.

Flankiert werden die Maßnahmen von der CR Opportunities.

WESENTLICHE BETEILIGUNGEN

Mit der strategischen Ergänzung und Weiterentwicklung des Beteiligungsportfolios erschließt CR Capital neue Umsatz- und Gewinnpotentiale in Märkten mit langfristig hoher Nachfrage.

Der Fokus auf innovative Technologien und optimierte Wertschöpfungsprozesse eröffnet auch den großen Bevölkerungsgruppen der mittleren und unteren Einkommen in Deutschland den Zugang zu sehr guter Qualität zum besten Preis.

CR CAPITAL



Konzeption hochmoderner und eleganter Solardach- eindeckungen und Wasserstoffspeichersysteme für einen möglichst hohen Grad an Energieautarkie bei Immobilien



Attraktive, nachhaltige und wirklich bezahlbare Wohnimmobilien für breite Bevölkerungsgruppen



Kapitalanlagen mit herausragendem Potential: Sicherheitsorientierte und renditestarke Finanzprodukte, die für alle zugänglich sind



SOLARTEC PARTIZIPIERT VOM WACHSTUMSMARKT ERNEUERBARE ENERGIE

Investments in den Klimaschutz sind Investments in Wachstum

Der Klimawandel ist das herausfordernde Jahrhundertthema. In den nächsten Jahrzehnten dürfte es keinen Markt mit einem vergleichbar großen Potential geben wie den der Erneuerbaren Energien. Die OECD hat eine ihrer Studien überschrieben mit: „Investieren in Klimaschutz, investieren in Wachstum“. Darin stellt sie eine globale „grundlegende Transformation“ fest, die nicht mehr umkehrbar ist und aus der eine gestärkte Weltwirtschaft hervorgehen wird.

Aktuelle Zahlen bestätigen die Prognose. Laut einer Untersuchung von Bloomberg wurden trotz angespannter Märkte im ersten Halbjahr 2022 weltweit 226 Mrd. US-Dollar an neuen Investitionen in die Erneuerbaren Energien getätigt, was einem Allzeithoch für diesen Zeitraum entspricht. Die Investitionen in neue, große und kleine Solarprojekte stiegen auf 120 Milliarden US-Dollar, das ist ein Plus von 33,0 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2021.

Jeder dritte Eigenheimbesitzer plant eine Solaranlage

Die EU-Führungsspitzen forderten im Oktober angesichts der Entwicklung der Energiekrise mehr Energieunabhängigkeit. Dafür sollen bis 2030 ca. 300 Mrd. Euro investiert werden.

Für die Bundesbürger sind Energieunabhängigkeit und Kostensenkungen in der Energieversorgung die größte Motivation, um in Photovoltaik zu investieren. Das belegt eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov. Deshalb planen bis 2024 etwa 2,8 Mio. Immobilienbesitzer, also etwa jeder dritte, die Installation einer Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung und etwa 1,9 Mio. die Errichtung einer Solarthermieanlage.

Das Solartec-Geschäftsmodell

Solartec konzipiert und konfektioniert nachhaltige Systeme der Energieversorgung für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Dabei bedient sie sich der Kombination aus leistungsfähigen Photovoltaik-Anlagen und innovativen, emissionsfreien Speichersystemen. In Zukunft wird sie sich auch auf die Entwicklung von Photovoltaik-Großanlagen spezialisieren, insbesondere im Bereich Agri-PV. Das Angebot von Solartec richtet sich vornehmlich an institutionelle Investoren und Bestandhalter mit einer größeren Anzahl von Wohnimmobilien (B2B). Mit der Terra-Bau ergeben sich Synergien. Die von Solartec entwickelten individuellen Gesamtkonzepte weisen einen höheren Wirkungsgrad als der Marktstandard auf. Dadurch kann Solartec hohe Qualität zum günstigsten Preis anbieten. Derzeit ist sie vorran-

gig in den Speckgürteln rund um Berlin und Leipzig tätig. Wachstumstreiber sind insbesondere der Markt für Erneuerbare Energien sowie die Spezialisierung auf das Angebot preiswerter Systeme in der Energieversorgung.

50 PROZENT

Wachstum sagen Analysten
dem globalen Solarmarkt für
2023 voraus



Foto: CR Capital, Martin Gorczinski

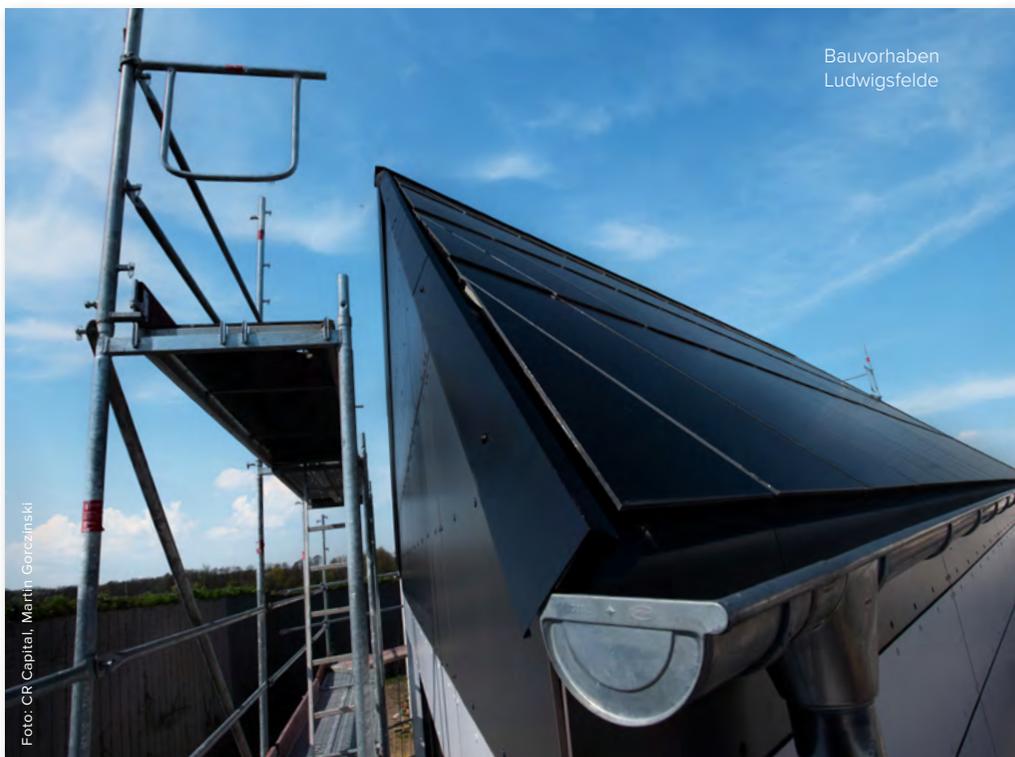


Foto: CR Capital, Martin Gorczinski

Solarstromspeisung in Deutschland im Sommer auf absolutem Höchststand

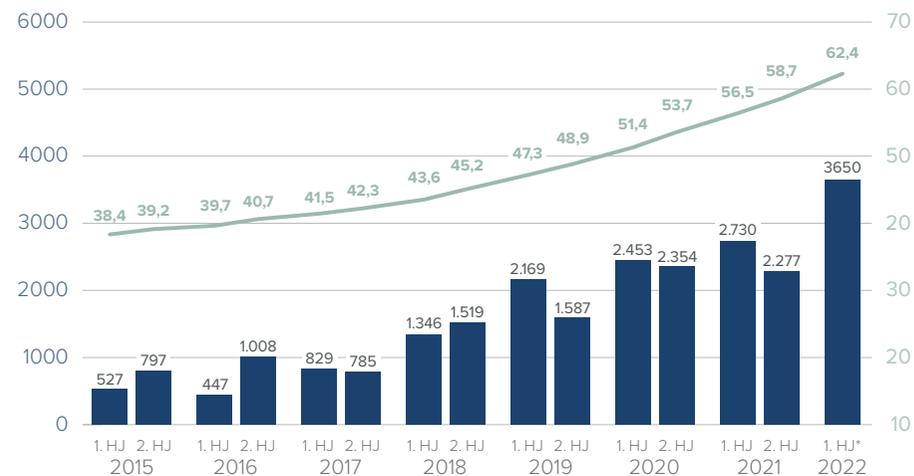
In Deutschland soll bis 2030 der Anteil an Erneuerbaren Energien mindestens 80,0 Prozent am Bruttostromverbrauch von 655 Terawattstunden (TWh) betragen.

Im August 2022 wurden bereits an die 50 Prozent des Stromverbrauchs aus Erneuerbaren Energien bereitgestellt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das eine Steigerung um 8,6 Prozent auf 158,8 Mrd. Kilowattstunden (kWh).

Dabei ist auch die Stromversorgung aus Solarenergie gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Hier zeigt sich ein Plus von 21,8 Prozent, was 44,7 Mrd. kWh entspricht. Da im Juli 2022 auch die klimatischen Bedingungen besonders gut waren, konnte in diesem Zeitraum die bislang höchste Solarstromspeisung in das deutsche Netz überhaupt registriert werden.

Zubau der installierten Leistungen in den Halbjahren (2015–2022)

■ Zubau in Megawatt — gesamt installierte Leistung in Gigawatt (GW)



*Werte des 1.Halbjahres 2022 noch vorläufig
1 Gigawatt (GW)=1000 Megawatt (MW)

Quelle: Umweltbundesamt; Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien – Statistik

Umsatz mit Photovoltaik steigt kontinuierlich

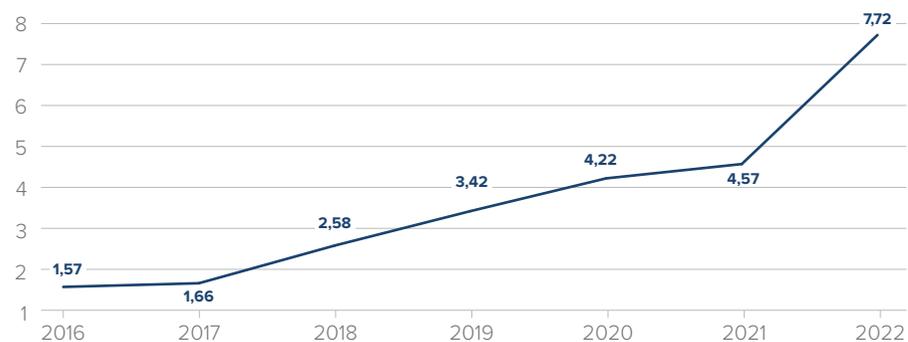
Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023, das im Juli 2022 verabschiedet und im Oktober 2022 bereits wieder geändert worden war, schreibt einen massiven Ausbau der Erneuerbaren Energien vor, und die Hälfte davon soll auf Dächern gebaut werden.

Im ersten Halbjahr 2022 waren insgesamt 2,2 Mio. PV-Anlagen auf deutschen Dächern mit einer Nennleistung von 58,4 Gigawatt (GW) installiert. Im Januar 2018 wurde diese Zahl erstmalig ermittelt. Seitdem ist sie um ca. 34,0 Prozent gestiegen.

Dennoch besitzt bislang nur eins von zehn Dächern in Deutschland eine Anlage. In Anbetracht der anvisierten Ausbauziele bestätigt das die Marktpotentiale. Das spiegeln auch die Umsatzzahlen mit Photovoltaik-Anlagen und deren Komponenten wider. Diese sind in Deutschland innerhalb von fünf Jahren von 1,57 Milliarden Euro im Jahr 2016 auf 4,57 Milliarden Euro im Jahr 2021 gestiegen (Statista).

Umsatz mit PV-Anlagen und Komponenten in Deutschland

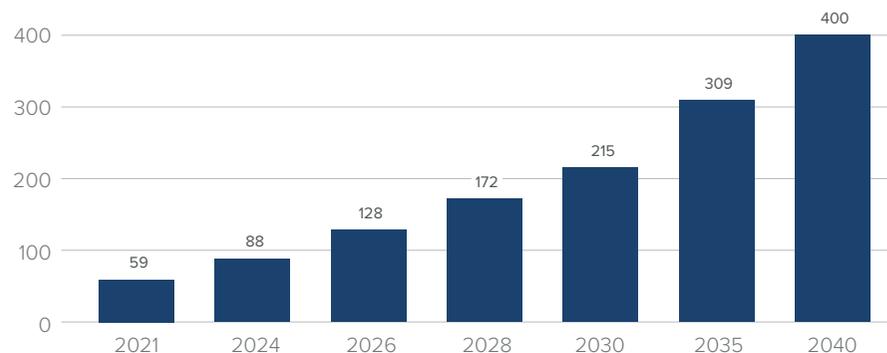
(in Mrd. Euro)



Quelle: Statista

Fahrplan Bundesregierung: Ausbaupfad kumulierte installierte PV-Leistung bis 2040

(in GW)



Quelle: Interhype.de

Brandenburg setzt auf Dächer und Parkflächen

Solartec ist derzeit schwerpunktmäßig auch in Brandenburg, also im Speckgürtel rund um Berlin, tätig. Brandenburg hat eine eigene Energiestrategie festgelegt. Zielsetzung ist demnach eine Steigerung auf 18 Gigawatt (GW) im Jahr 2030 und 33 Gigawatt im Jahr 2040. Derzeit sind in Brandenburg Anlagen mit einer Leistung von ca. 4,5 Gigawatt installiert. Der Schwerpunkt liegt auf Installationen auf Dächern und Parkplätzen sowie Parkhäusern.

Aber auch bei Freiflächenanlagen war in 2022 Brandenburg neben Bayern das führende Bundesland, denn hier wurden 3,3 Gigawatt Leistung aus Großanlagen bereitgestellt. Besonders Interesse finden dabei landwirtschaftliche Flächen. Mit Bayern lieferte Brandenburg so die Hälfte der 16,5 Gigawatt Gesamtleistung aus Großanlagen.

Intelligente Systeme mit Heimspeichern boomen

Solartec konzipiert und konfektioniert komplexe Energieversorgungskonzepte zum günstigsten Preis. Deutschland ist der größte Markt für Photovoltaik-Heimspeicher in Europa. Da nach wie vor 87,0 Prozent der Heimspeichersysteme gemeinsam mit neuen Photovoltaik-Anlagen verbaut werden, ist das starke Wachstum im Photovoltaik-Markt zugleich die Grundlage der Marktentwicklung für Heimspeicher.

Heimspeicher, neu installierte und kumulierte Anzahl, 2020–2022e



Quelle: EUPD Research 2022

Im aktuellen Jahr erwarten die Bonner Markt- und Wirtschaftsforscher von EUPD Research erstmals ein Marktvolumen von 200.000 Speicherinstallationen. 2024 soll die Marke von einer Million Heimspeichern in Deutschland erreicht werden.



Foto: Adobe Stock, anatolij_gleb



Foto: CR Capital, Martin Gorczyński

Bauvorhaben
Ludwigsfelde

TERRABAU

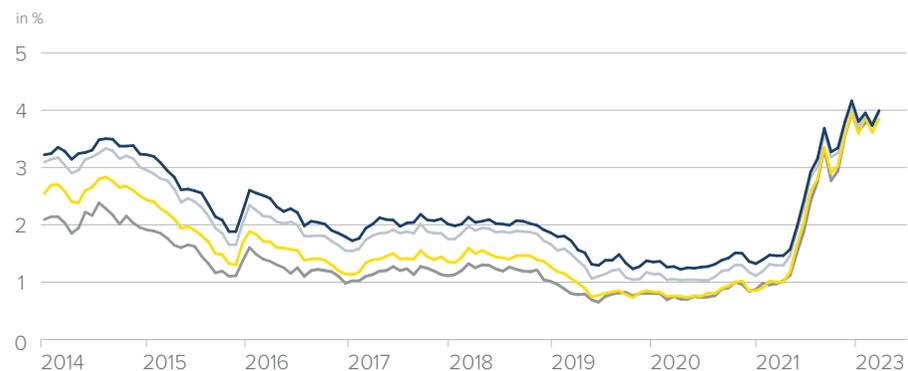
HOHE DYNAMIK IM WOHNUNGSBAU – KRISE ODER CHANCE?

Laut Umfragen in der Branche zum Jahresende erlebte der Wohnungsbau im Jahr 2022 die schwerste Krise seit Jahrzehnten. Als Gründe wurden genannt: Inflation, steigende Zinsen und damit steigende Baukosten; Nachfragerückgang; Fachkräftemangel; schlechte Förderbedingungen; Materialknappheit. Nach einer Pressemitteilung des Bundesverbands freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen BFW seien Verkauf und Vermarktungsaktivitäten Ende 2022 fast komplett zum Erliegen gekommen. Die Nachrichten und Prognosen verbesserten sich auch im ersten Quartal 2023 nicht. Immobilienaktien stürzten ab, die Prognosen verdunkelten sich. Die angespannte Stimmung am Bau- und Immobilienmarkt sei, wie das Handelsblatt feststellte, zum einen durch die Preise und Zinsen bestimmt, die für viele noch zu hoch seien. Zum anderen stelle sich aber auch ein „Modernisierungsschmerz“ ein, da die hohen Kosten und Materialengpässe gefürchtet würden.

Wer allerdings gut mit Eigenkapital ausgestattet ist, für den stellt diese Krisenzeit einen attraktiven Käufermarkt bereit.

Entwicklung Hypothekenzinsen

■ 20 Jahre ■ 15 Jahre ■ 10 Jahre ■ 5 Jahre



Quelle: <https://www.mehrwertsteuerrechner.de/zinsen/bauzinsen-aktuell-entwicklung-im-chart-und-prognose/>; Interhype.de

Das Terrabau-Geschäftsmodell

Terrabau war die erste Beteiligung, die 2019 aus der CR Capital als Generalunternehmer entstand. So bietet Terrabau als Generalunternehmer zum einen Konzepte des innovativen und nachhaltigen Bauens von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie der energetischen Optimierung für Bestandsgebäude im B2B-Geschäft an. Zu den Kunden gehören Publikumsfonds, Stiftungen, Versicherungen, Investoren, Projektentwickler und Makler. Im Vordergrund stehen dabei die Nutzung schadstofffreier Baustoffe, die nachhaltige Energieversorgung sowie der Einsatz moderner Technologien. Diese Komponenten produziert Terrabau nicht selbst, sondern bezieht sie von innovativen Herstellern mit dem Ziel, hohe Qualität zum besten Preis zu erhalten und weitergeben zu können. Mit der Solartec bestehen Synergien.

„Terrabau ermöglicht als Generalunternehmer nachhaltigen und preiswerten Wohnraum mit hoher Qualität für breite Bevölkerungsschichten im B2B-Geschäft.“

— Stefan Demske,
CEO der CR Capital AG

Bauvorhaben
Schkeuditz

Foto: CR Capital

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage wird größer

Auf der anderen Seite stieg die schon seit Jahren drängende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in 2022 noch weiter an. Ursachen waren die hohen Flüchtlingszahlen aus der Ukraine sowie Binnenwanderungen in die Ballungszentren und in deren Umland. Bis Dezember 2022 waren mehr als 1,6 Mio. Kriegsflüchtlinge nach Deutschland gekommen. Hinsichtlich der Binnenmigration haben Berlin und Brandenburg im bundesweiten Vergleich in 2021 und 2022 den höchsten Saldo an Zuzügen zu verzeichnen – das heißt, dass die Zahl der Zuwanderungen die des Fortzugs stark übertraf.

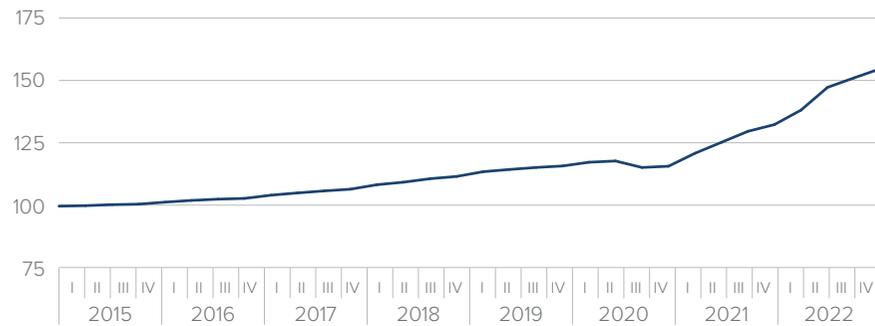
Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen setzt sich auf seiner Internetseite hohe Ziele: Die „Fortschrittskoalition“ strebe an, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen. Es wurden demgegenüber 2022 in der Realität bundesweit insgesamt 354.000 Wohnungen genehmigt (gegenüber 312.017 in 2021). Das ist eine Verringerung um 13,45 Prozent. Das betrifft sowohl neue Wohnungen in Neubauten als auch Bestandsgebäuden. Im Januar 2023 waren es dann sogar nur noch 21 900 Genehmigungen, somit 26,0 Prozent weniger als im Januar 2022 (Destatis).

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage ist demnach auf dem Wohnungsmarkt, gerade auch in Berlin und Brandenburg, ungebrochen hoch und stellt für die CR Capital und ihre Beteiligungen einen Zukunfts- und Wachstumsmarkt dar.

Aufgrund ihrer komfortablen Ausstattung mit Eigenkapital, ihres individuellen Geschäftsmodells sowie gesicherter Lieferketten und Fachkräfte konnte die CR Capital mit ihrer Beteiligung Terrabau die Krise in Chancen transferieren und die Opportunitäten des entstehenden Käufermarktes nutzen.

Baupreisindex Bruttoreihe 2015=100

(Wohngebäude insgesamt)



Quelle: <https://bki.de/baupreisindex.html>

Im November 2022 war der Baupreisindex für Wohngebäude nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahresvergleich bereits um 16,9 Prozent gestiegen, im Januar 2023 um etwa 15 Prozent.



Wunsch nach Eigentum nach wie vor hoch

Befragungen zufolge, wünschen sich mehr als 80 Prozent der jungen Bundesbürger ein Wohneigentum, das gilt insbesondere in der Phase der Familiengründung.

Hinsichtlich der Wohneigentumsquote bildet Deutschland jedoch in Europa vor der Schweiz das Schlusslicht: Im Jahr 2021 waren 49,5 Prozent Immobilienbesitzer (Destatis).

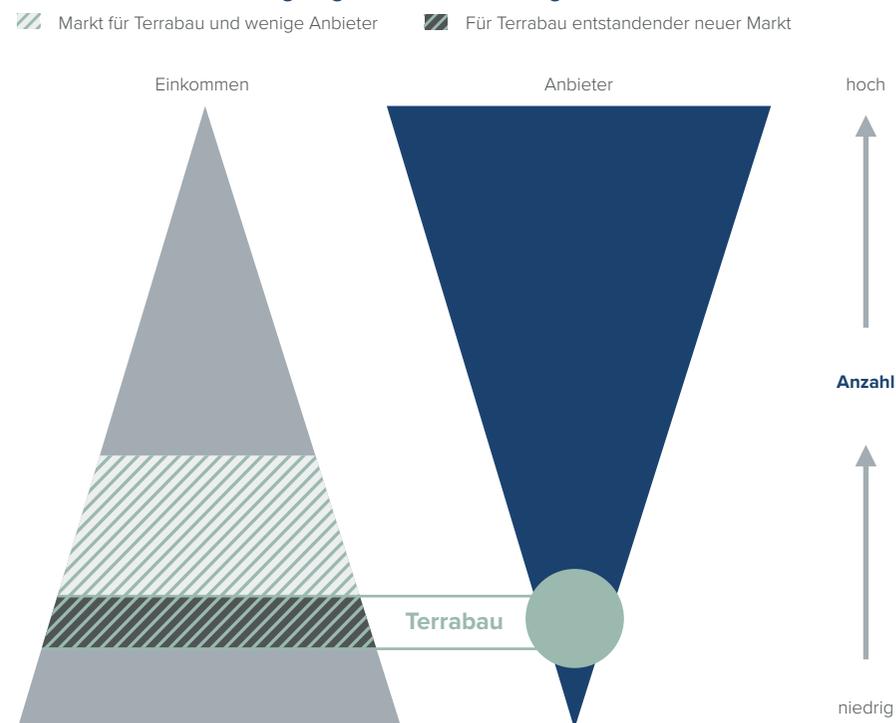
Dabei stecken rund zwei Drittel der privaten Vermögen in Immobilien. Doch dieses Immobilienvermögen ist bislang auf die gut und sehr gut verdienenden Haushalte konzentriert. Die Hälfte der Haushalte ist somit in der Regel nicht in der Lage, so hohe Ersparnisse zu bilden, dass sie Wohneigentum finanzieren können.

CR Capital bedient über ihre Beteiligungen den relevanten Markt

Terrabau bietet durch ihre Konzepte auch mittleren und unteren Einkommensklassen die Möglichkeit, attraktive, nachhaltige und bezahlbare Wohnimmobilien (Doppelhaushälften, Einfamilien- und Reihenhäuser, Wohnungen) zu erwerben. Aufgrund des überdurchschnittlichen Preis-Qualitäts-Verhältnisses, welches die Terrabau unter anderem durch Skalierungseffekte und Erfahrung verwirklichen kann, lagen die Preise für die fertiggestellten Immobilien im B2B-Geschäft auch in 2022 deutlich unter Wettbewerbspreisen und sind letztlich in Zeiten hoher Finanzierungskosten und Inflation für den Großteil der Bevölkerung, insbesondere junge Familien, finanzierbar.

Der Schlüssel des Erfolgs liegt im Preis-Leistungs-Verhältnis. Nach eigenen Recherchen der Terrabau auf den Immobilienplattformen vervielfachte sich in 2022 die Nachfrage, wenn sich der Preis um 30 Prozent reduzierte. Dabei suchten etwa 60 Prozent der Nachfrager Häuser unter 350.000 Euro und trafen dabei auf nur sechs Prozent der Anbieter. 94 Prozent der Anbieter bedienten das mittlere und höhere Preissegment.

Schematische Darstellung Angebots- und Nachfragesituation



Terrabau und Solartec konzentrieren sich durch die individuellen Geschäftsmodelle demnach auf eine Marktnische. Insofern sind sie von sinkenden Immobilienpreisen nicht betroffen, sondern profitieren von den Nachfragen nach preiswertem Wohnraum.

Nachhaltige und generationenübergreifende Konzepte

Terrabau bietet als Generalunternehmer nachhaltige und energieeffiziente Konzepte an, wobei sie u. a. auch mit der Solartec kooperiert. Die Nutzung schadstofffreier Baustoffe, die umweltfreundliche Energienutzung sowie moderne Technologien beim Bauen stehen bei den von Terrabau entwickelten Lösungen im Vordergrund. Zudem soll darauf geachtet werden, dass der Schnitt der Grundrisse auch nachfolgenden Generationen die Möglichkeit bietet, die Immobilie weiter zu nutzen.



Natürlicher Kindergarten am Storchennest in Velten

Foto: CR Capital



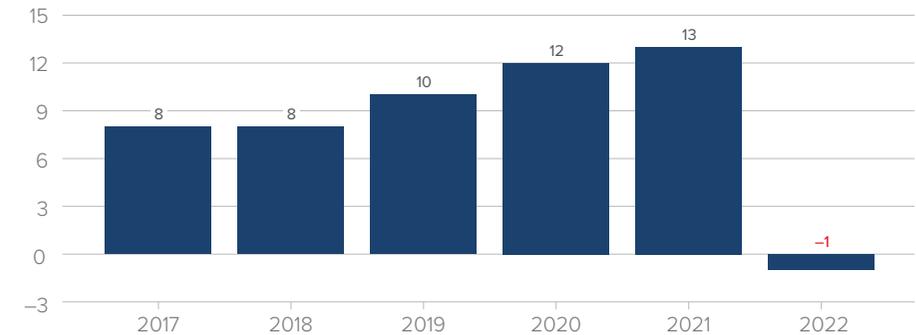
Bauvorhaben Velten

Unternehmen / Lagebericht / Konzernabschluss / Kontakt

Foto: CR Capital

Veränderungen der Immobilienpreise in Deutschland

zum Vorjahr (in %)



Quelle: Immowelt/HANDELSBLATT

cr opportunities

CR OPPORTUNITIES BIETET CHANCEN FÜR DEN VERMÖGENSAUFBAU BREITER BEVÖLKERUNGSSCHICHTEN

Private Equity für Einzelkapitalanleger

Bislang war Private Equity (PE) aufgrund der hohen Eintrittshürden wie hohe Mindesteinlagensummen, lange Anlagehorizonte sowie hohe Gebühren nur professionellen Investoren vorbehalten. CR Opportunities bietet seit 2020 erstmalig ein individuell konzipiertes Private-Equity-Produkt an, das einen langfristigen Vermögensaufbau auch für breitere Bevölkerungsschichten ermöglicht. Neben professionellen Vermögensverwaltern und Family Offices können so Einzelkapitalanleger von dieser steuerlich begünstigten Anleihe profitieren.

Vermögensaufbau und Altersvorsorge – Themen unserer Zeit

Altersvorsorge ist eines der zentralen Themen unserer Zeit. Die Angst vor Altersarmut ist schon unter jungen Menschen weit verbreitet und aktuelle Daten bestätigen, dass diese Sorge berechtigt ist. Die Zahl der Generation 65+ in der Gesamtbevölkerung ist in den letzten Jahren um rund 11 Prozent gestiegen. Das heißt, dass immer weniger Berufstätige immer mehr Rentner finanzieren müssen. Das derzeitige Rentenniveau liegt bei 48 Prozent. Die Rente beträgt rund die Hälfte des Nettoeinkommens, wenn mindestens 45 Jahre lang in die Rentenkasse eingezahlt wurde. In 2022 verfügte so ein Viertel der Rentner über ein Einkommen unter 1.000 Euro. Fast 13 Prozent der 65- bis 75-jährigen waren weiterhin erwerbstätig. Ca. 3,5 Prozent der Senioren erhielten die Grundsicherung (Bürgergeld; Destatis vom 29. November 2022).

Das CR Opportunities-Geschäftsmodell

Der Assetmanager CR Opportunities (CRO) eröffnet nicht nur institutionellen, sondern auch privaten Investoren Chancen, um über speziell konzipierte Private-Equity-Anleihen Vermögen aufzubauen und zu vermehren. Die CRO trägt damit auch zu einer gerechteren Altersvorsorge breiterer Bevölkerungsgruppen bei. Zudem investiert sie als Private-Equity-Gesellschaft Gründungs- und Wachstumskapital in Unternehmen, die auf ressourcenschonende Technologien sowie auf nachhaltiges Bauen spezialisiert sind. Sie ist damit auf Zukunfts- und Wachstumsmärkte ausgerichtet. Ziel der

CR Opportunities ist, über diese Unternehmen kontinuierlich wachsende Kapitalrückflüsse zu realisieren und langfristige Werte für alle zu schaffen.

Weitere Kapitalanlagen, auch für institutionelle Anleger, sind in Vorbereitung.

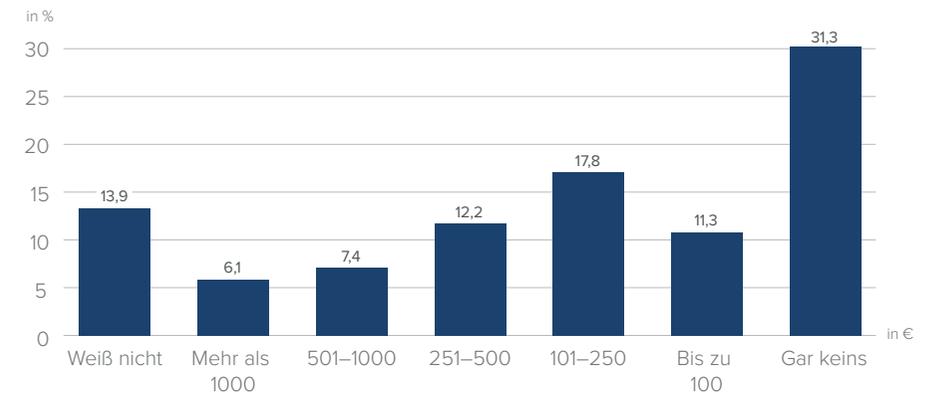
ÜBER
70
PROZENT
der erwerbstätigen Deutschen
bilden monatlich Rücklagen
für die Altersvorsorge



Foto: Adobe Stock, bnenin

Wie viel Geld legen Sie für die Altersvorsorge im Schnitt monatlich zurück?

Personen im Erwerbsalter



Statistischer Fehler: 3,0% | Stichprobengröße: 3.145 | Befragungszeitraum: 21.01.21–20.04.21

Quelle: CIVEY

Kapitaleinsatz ab 100 Euro

Die CR Capital bedient vor diesem Hintergrund über ihre Beteiligung CR Opportunities einen weiteren Wachstumsmarkt – den Markt des langfristigen Vermögensaufbaus für breitere Einkommensklassen auf der Basis einer hohen Rendite und eines kalkulierbaren Risikos.

Schon ab einem Kapitaleinsatz von 100 Euro kann die Anleihe der CR Opportunities gezeichnet werden. Die jährliche Verzinsung ist mit 9,5 Prozent hoch. Die Papiere sind täglich handelbar. Es fallen nur die Gebühren der Bank an, sonst gibt es keine Abwicklungskosten.

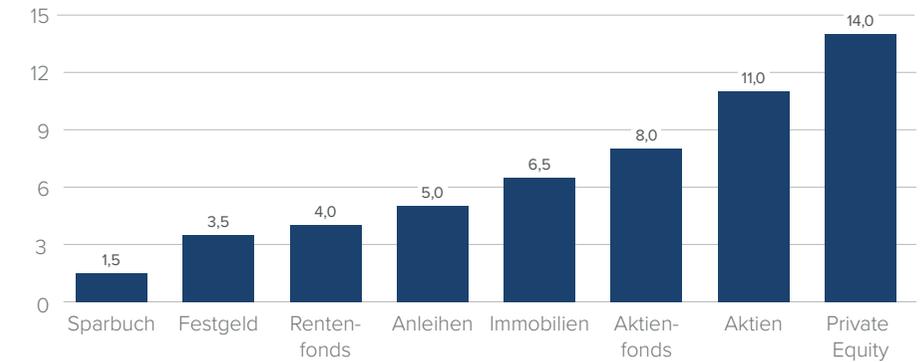
Aufgrund der starken Nachfrage nach dieser PE-Anlage plant die CR Opportunities, weitere Papiere herauszugeben.



Foto: iStock, ArtistGNDphotography

Renditeerwartungen verschiedener Anlageklassen

durchschnittliche jährliche Rendite (in %)



Quelle: <https://investmentsparen.net/ratgeber/private-equity/beteiligungen/>

Mit Private Equity gegen die Krisen

Historisch betrachtet, hat sich Private Equity über viele Wirtschaftszyklen hinweg als krisenresistent erwiesen. Untersuchungen zeigen, dass Beteiligungskapital in den letzten Finanzkrisen im Durchschnitt eine um mehr als 12-Prozentpunkte höhere Netto-Rendite erzielt hat als in krisenfreien Jahren. Auch im Vergleich zum Aktienmarkt schneidet Private Equity über die Jahre hinweg beim Vergleich der Renditen besser ab. Vorteile, die das möglich machen, sind der Fokus auf widerstandsfähige Geschäftsmodelle sowie auf unternehmerische Flexibilität in den für PE ausgewählten, innovativen Unternehmen.



Höchstleistung auch auf der Rennstrecke: Wir wünschen unserer Mitarbeiterin Sophie Fischer viel Erfolg bei der WM im Triathlon.

Foto: CR Capital

Bauvorhaben in
Ludwigsfelde –
Solardachziegel

Fokus auf Innovationen und einem erfahrenen Management

Private Equity bietet also dann einen Inflationsschutz, wenn in zukunftsorientierte und damit widerstandsfähige Geschäftsmodelle investiert wird. Als Private-Equity-Manager sind die CR Capital und ihre Beteiligung CR Opportunities darauf ausgerichtet, erfolgversprechende Zukunftstechnologien in Unternehmen aufzuspüren und weiter zu entwickeln. Wie Untersuchungen weiterhin bestätigen, hängt der Erfolg von Private Equity auch wesentlich vom Management ab. Das Management-Team der CR Opportunities wurde aus der CR Capital rekrutiert und verfügt über langjährige Erfahrung und Erfolge in den relevanten Marktsegmenten.

Vor diesem Hintergrund können auch Privatanleger über die CR Capital und die CR Opportunities an den Zukunftsmärkten Erneuerbare Energien und nachhaltiges Bauen partizipieren. Derartige Zugänge sind über traditionelle Investitionskanäle bei einem ausgewogenen Risiko-Rendite-Verhältnis sonst kaum möglich.

CR Capital als Ankerinvestor

Im Jahr 2022 war die CR Opportunities u. a. an der Beteiligung Solartec – und damit am Markt der Erneuerbaren Energien – beteiligt.

Bei ihren Beteiligungen tritt die CR Capital als Ankerinvestor auf.

Dabei achtet die CR Capital von Beginn an auf Wirtschaftlichkeit und die erzielten Cashflows. Wichtig ist, dass die Unternehmen nach einiger Zeit selbstständig und ohne fremden Kapitaleinsatz erfolgreich sind.



Foto: CR Capital, Martin Gorczinski



Foto: Adobe Stock, Robert Kneschke

AKTIE & DIVIDENDE

KAPITALMARKT – RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2022

Nachdem der deutsche Aktienmarkt zu Beginn des Jahres noch nahe des Allzeithochs eröffnete, geriet er im Frühjahr 2022 durch den russischen Einmarsch in die Ukraine unter enormen Druck. Die daraus resultierende Energiekrise sorgte dabei für rapide ansteigende Rohstoffpreise, Lieferengpässe und gestiegene Materialkosten. Zusätzlich hierzu stieg die Inflation im Euroraum im Verlauf des Jahres sukzessive an und erreichte im Oktober mit 10,60 Prozent im Vergleich zum Vorjahr den höchsten Stand seit der Nachkriegszeit. Angesichts dieser Entwicklung erhöhte sich auch der Druck auf die Notenbanken, die Geldentwertung zu stoppen, sodass die Europäische Zentralbank am 21. Juli die Leitzinsen um 0,50 Prozent anhub und somit mit ihrer ersten Leitzinserhöhung seit 2011 eine Leitzinswende einleitete. Dabei folgten im weiteren Jahresverlauf drei weitere Anpassungen um jeweils 0,75 bzw. 0,50 Prozent, so dass der Hauptrefinanzierungssatz für Banken zum 21. Dezember 2,50 Prozent betrug. Die US-Notenbank Federal Reserve (FED) erhöhte die Zinsen bereits deutlich früher und aggressiver, sodass die Federal Fund Rate im Jahresverlauf auf 4,25–4,50 Prozent anstieg. Getrieben durch diese Entwicklung wertete der Euro im Vergleich zum US Dollar massiv ab, und unterschritt erstmalig seit 20 Jahren zeitweise die Parität. Die deutsche Exportwirtschaft konnte dabei von einem schwachen Euro allerdings nur bedingt profitieren. In diesem Zuge wurde auch ein Rezessionsszenario immer wahrscheinlicher, welches den DAX am 29. September auf das Jahrestief von 11.976 Punkten fallen ließ. Auch wenn einige dieser Verluste gegen Ende des Jahres wieder aufgeholt werden konnten, entwickelten sich die DAX-Auswahlindizes und Scale-Indizes auf Jahressicht betrachtet in dem oben beschriebenen Marktumfeld allesamt negativ. Hierbei war zu beobachten, dass in Phasen hoher Volatilität und Unsicherheit besonders Tech-Werte auf hoher Bewertungsbasis und Wachstumsunternehmen mit Finanzierungsbedarf stark unter Druck gerieten. Einige Value-Titel konnten sich dagegen vergleichsweise gut behaupten (Quelle: Hauck Aufhäuser).

AKTIE UND DIVIDENDE

Die Aktie der CR Capital hat sich in den letzten Jahren konstant positiv entwickelt. Diese Tendenz hat sich trotz der schwierigen Marktbedingungen in 2022 fortgesetzt. Die Aktie konnte sich nicht nur behaupten, sondern erzielte im Mai 2022 sogar einen erneuten Höchstkurs mit 40,30 Euro. Seit 2012 verzeichnet die Aktie der CR so eine Wertentwicklung von über 1900 %, bei einem Ausgangskurs von 2,00 Euro und dem Höchstkurs von 40,30 Euro in 2022. Sie schloss am 30. Dezember 2022 bei 29,60 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 31. Mai 2022 dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt, eine Dividende i.H.v. 2,50 Euro je Aktie nach Wahl der Aktionäre in bar (Bardividende) oder in Form von Aktien der Gesellschaft (Aktiendividende) auszuschütten. Über 83 % der Aktionäre entschieden sich für die Aktiendividende und zeigten damit ein anhaltend hohes Maß an Vertrauen und Zuspruch in die strategische Ausrichtung und die Stabilität der Gesellschaft. Die Aktiendividende schont bei Wachstumsunternehmen die Liquidität und stärkt die Kapitalbasis.

Kursentwicklung CR Capital 2012 bis 2023

Prozentualer Zuwachs des Aktienwertes innerhalb von zehn Jahren > 1900 Prozent



Stammdaten der Aktie

Anzahl der Aktien	4.543.943
WKN	A2GS62
ISIN	DE000A2GS625
Börsenkürzel	CRZK
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Hamburg, Tradegate
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates&Markets AG, Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Kennzahlen der Aktie

	2019	2020	2021	2022
Schlusskurs (in EUR)	30,20	30,60	33,40	32,00
Höchstkurs (in EUR)	30,80	42,00	40,60	40,30
Tiefstkurs (in EUR)	13,60	17,90	27,70	19,85
Aktienanzahl (in Mio. Stück)	3,76	3,76	4,06	4,54
Dividende je Aktie (in EUR)	1,50 ¹	1,50	2,50	2,50 ²

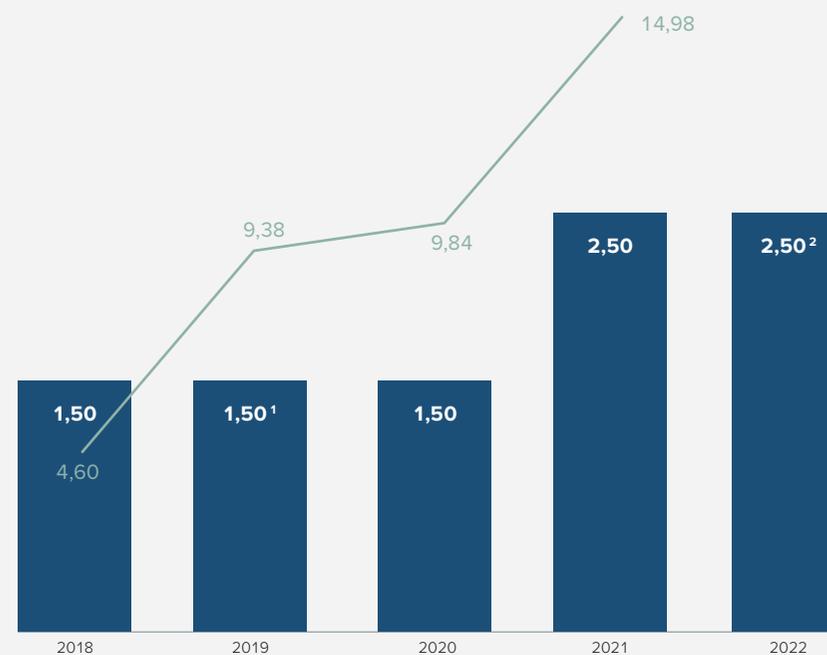
1 Aufgrund von Gratisaktien aus dem Jahr 2018 im Verhältnis von 1:1 entspricht dies einer Dividende von 1,50 Euro je Aktie für damals bestehende Aktionäre

2 Vorschlag für Hauptversammlung

Entwicklung der Dividende je Aktie im Vergleich zur Dividendenrendite

im Zeitraum vom 2018–2022; Dividendenrendite bei Wahl der Aktiendividende

— Dividendenrendite (in %) ■ Dividenden je Aktie (in Euro)



1 Aufgrund von Gratisaktien aus dem Jahr 2018 im Verhältnis von 1:1 entspricht dies einer Dividende von 1,50 Euro je Aktie für damals bestehende Aktionäre

2 Vorschlag für Hauptversammlung

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist ein natürlicher und integraler Bestandteil des Geschäfts der CR Capital und ihrer Portfoliounternehmen. Die entsprechende ESG-Politik (Environmental, Social, Governance) umfasst Initiativen zur finanziellen, ökologischen, sozialen und Governancebezogenen Verantwortung. Die Nachhaltigkeitsanstrengungen der CR Capital und ihrer Portfoliounternehmen basieren auf den Zielen der Vereinten Nationen (UN) für nachhaltige Entwicklung, auf den Erwartungen der Interessengruppen und auf internen Richtlinien und Vorgaben. Nachhaltige Entwicklungen und Innovationen bilden die Basis der Unternehmenstätigkeit der CR Capital. Diese Basis ist Voraussetzung zum Verfolgen und Erreichen von sieben besonders relevanten der 17 UN-Nachhaltigkeitsziele für nachhaltige Entwicklung, die CR Capital für sich und ihre Beteiligungen als wesentlich identifiziert hat.



NACHHALTIGKEITSLEISTUNG MIT DER BEWERTUNG „SEHR GUT“

CR Capital verfügt über eine gruppenweite Nachhaltigkeitsstrategie, die auf Basis einer Materialitätsanalyse unter Einbezug externer Stakeholder entwickelt wurde. Damit verbunden wurden sowohl qualitative als auch quantitative Zielvorgaben erarbeitet. Im Mai 2022 hat die renommierte ESG-Rating-Agentur „imug Rating“ im Rahmen einer unabhängigen Nachhaltigkeitsbewertung die Nachhaltigkeitsleistung der CR Capital AG als „sehr gut“ beurteilt.

„Ein nachhaltiger Weg spielt bei Investments insbesondere für institutionelle Anleger eine Schlüsselrolle. Es ist nicht mehr möglich, im Investmentprozess ESG-Kriterien auszublenden. Die CR Capital ist seit 2022 ESG-zertifiziert.“

— Stefan Demske, CEO der CR Capital AG

WESENTLICHE ZIELE DER VEREINTEN NATIONEN



Gesundheit und Wohlbefinden: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital berücksichtigen beim Bau von nachhaltigen Immobilien, dass darin Menschen viele Jahre leben. Quartiere, die Urbanisierung, Klimawandel und soziale Transformation auf nachhaltige Weise bewältigen, bieten eine gesündere und bessere Umwelt.



Bezahlbare und saubere Energie: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital sichern 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: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital fördern ein breitenwirksames, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle Mitarbeiter, indem sie ihr Immobiliengeschäft erfolgreich entwickelt und ein angenehmes Arbeitsumfeld mit attraktiven Gehältern und Leistungen schafft.



Industrie, Innovation und Infrastruktur: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital entwickeln und bauen 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: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital machen mit der nachhaltigen Entwicklung neuer Gebäude ganze Quartiere und Städte umweltfreundlicher, zukunftsorientierter, sicherer und lebenswerter. Innovative Konzepte verbessern die Nachhaltigkeit von immobilienbezogenen Dienstleistungen.



Klimaschutz: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital ergreift Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen. Die entsprechende Konzeption der Immobilien wird ständig optimiert, um durch das Bauen entstehende CO₂-Emissionen zu minimieren. Dennoch entstehende Treibhausgasemissionen werden klimaneutral kompensiert.



Leben an Land: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital 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.

LAGE- BERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	36
Geschäftsentwicklung	43
Prognosebericht	45
Risiko- und Chancenmanagement	45



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



WELTLAGE 2022

Im Jahr 2022 hatte sich die weltwirtschaftliche Lage stark abgekühlt. Die Ursachen sehen die Wirtschaftssachverständigen in den Folgen der Pandemie; dem Krieg in der Ukraine mit den daraus resultierenden Engpässen in der Rohstoff- und Energieversorgung; der Stagnation der Wirtschaft in China sowie der hohen Inflation. Das spiegeln insbesondere die Volkswirtschaften der USA, Chinas und der Europäischen Union wider. Da sie ein Drittel der Weltwirtschaftsleistung repräsentieren, sind sie für die globale Entwicklung ausschlaggebend. Das Wachstum der Weltwirtschaft verringerte sich

im Vergleich zum Vorjahr auf rund drei Prozent. Das beeinträchtigte auch den Welthandel, der 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur noch um knapp vier Prozent zulegte.

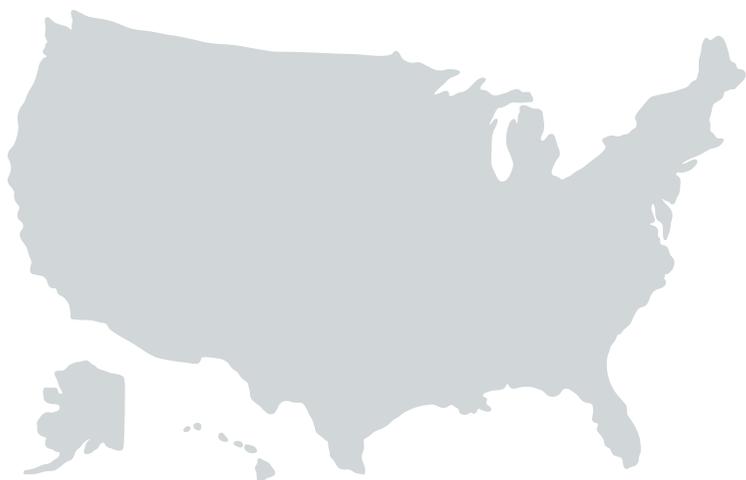
PROGNOSE

Der Internationale Währungsfonds (IWF) korrigierte seine globale Wachstumsprognose von 2,7 Prozent für 2023 zu Anfang des Jahres nicht weiter nach unten. Vielmehr erwartet er nunmehr eine globale Wachstumsrate in Höhe von 2,9 Prozent im Jahr 2023 und von 3,1 Prozent im Jahr 2024. Die Weltwirtschaft scheint damit weit entfernt von einer Rezession auf globaler Ebene zu sein.

Allerdings geht die wirtschaftliche Dynamik nach den Prognosen im Vergleich zum Jahr 2022 nochmals deutlich zurück. Für das Welthandelsvolumen prognostiziert der IWF für 2023 nur noch ein Wachstum von 2,2 Prozent, wohingegen im Jahr 2024 wieder eine leichte Erholung einsetzen soll mit einem Wachstum von 3,3 Prozent.

Insgesamt ist es jedoch schwer möglich, Trends für die Zukunft vorauszusagen, denn es bleiben nach wie vor große Ungewissheiten. Dazu zählen große Klimaereignisse, Cyberattacken, die Gefahr einer Eskalation oder Ausweitung des Ukrainekrieges, eine drohende Bankenkrise oder das Abrutschen in eine Rezession.

2,9
PROZENT
Wachstumsrate erwartet
der Internationale
Währungsfonds (IWF) für 2023



USA

Auch die USA waren von den negativen Entwicklungen in 2022 betroffen.

Die Wirtschaftsleistung der größten Volkswirtschaft der Welt war zunächst zu Anfang des Jahres und im zweiten Quartal 2022 geschrumpft und um 0,6 Prozent zurückgegangen, unter anderem aufgrund eines rekordhohen Außenhandelsdefizits und der Folgen der anhaltenden Lieferkettenstörungen. Dann aber ist sie im Sommer stärker als erwartet gewachsen.

Auch der private Verbrauch erwies sich trotz Inflation als robust. Im November 2022 hatten sich die Aktivitäten in der US-Wirtschaft nach einer Umfrage von S&P Global wiederum stark verlangsamt. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt mit 8 Prozent so hoch wie zuletzt Anfang der 1980er-Jahre. Dennoch schloss die US-Wirtschaft das Gesamtjahr 2022 mit einem Wachstum von 2,1 Prozent.

DAS JAHR DER ZINSWENDE

2022 war das Jahr der Zinswende – und der Trend schien sich Anfang 2023 fortzusetzen. Noch zu Beginn des Jahres 2022 lag der Schlüsselsatz des Leitzinses in den USA nahe bei Null. Mitte Dezember 2022 bewegte er sich nach fünf Erhöhungen in der Spanne von 4,25 bis 4,50 Prozent. Zuletzt (Redaktionsschluss Ende März 2023) wurde der Leitzins, nach weiteren Erhöhungen zuvor, im März 2023 um einen Viertel-Prozentpunkt auf die neue Spanne von 4,75 bis 5,0 Prozent angehoben.

Die weitere Entwicklung war zum Redaktionsschluss nicht abzusehen. Seit dem Kollaps mehrerer Banken musste die US-Notenbank zwischen dem Kampf gegen die anhaltend hohe Inflation und den Risiken für den Bankensektor abwägen.

PROGNOSE FÜR DIE USA

Die wirtschaftliche Prognose für die USA in 2023 ist insgesamt gedämpft. Der IWF erwartet einen Rückgang des Wirtschaftswachstums von 2,0 Prozent im Jahr 2022 auf 1,4 Prozent im Jahr 2023 und 1,0 Prozent im Jahr 2024.

1,4
PROZENT

Wachstumsrate erwartet
der Internationale
Währungsfonds (IWF) für die
USA in 2023



CHINA

Chinas Wirtschaft wurde in 2022 insbesondere durch die landesweiten Lockdowns und die hohe Inflation belastet. Im November sind dann Chinas Exporte und Importe drastisch abgesackt, und zwar auf ein niedrigeres Niveau als auf dem Höhepunkt der Pandemie. Die Ausfuhren – berechnet in Dollar – sind im Vergleich zum Oktober um 8,7 Prozent gesunken. Dieser Abschwung im chinesischen Außenhandel traf auch Deutschland hart. Die deutschen Ausfuhren nach China fielen um 17,5 Prozent und umgekehrt gingen auch Chinas Exporte nach Deutschland um 14,4 Prozent zurück.

Die Wirtschaftsexperten betonten, dass der Rückgang des Außenhandels für China nur schwer zu verkraften sei. Dennoch ist China in 2022 zum siebten Mal in Folge Deutschlands größter Außenhandelspartner geblieben. Doch schwächt Deutschlands Export in Richtung China deutlich. Ziel ist es, die Exportabhängigkeit von China zu reduzieren. Insgesamt wuchs Chinas Wirtschaft in 2022 nach Angaben des IWF um drei Prozent.

PROGNOSE FÜR CHINA

Für 2023 sieht der IWF trotz der höheren Wachstumsprognose von 5,2 Prozent erhebliche Risiken für Chinas weitere wirtschaftliche Entwicklung. Besonders kritisch seien der unkalkulierbare weitere Verlauf der Pandemie, der in Schieflage geratene Immobilienmarkt sowie eine schwächere globale Nachfrage. Diese könnte u. a. auch von Chinas weiterer Rolle im Ukraine-Krieg beeinflusst werden.

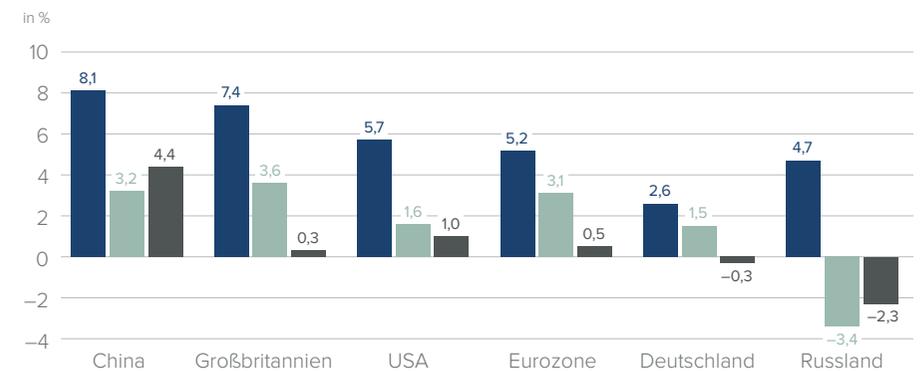
5,2 PROZENT

Wachstumsrate erwartet
der Internationale
Währungsfonds (IWF) für
China in 2023

IWF-Wirtschaftsprognose

Reales BIP 2021–2023, in Prozent zum Vorjahr

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023



Quelle: IWF



EUROPA

Die Verschlechterung der Wirtschaftslage in China, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges mit den daraus resultierenden steigenden Rohstoff- und Energiepreisen sowie Störungen in den Wertschöpfungs- und Lieferketten zogen zunächst schwere wirtschaftliche Rahmenbedingungen auch in der Eurozone nach sich.

So lag die jährliche Inflationsrate in der Europäischen Union im Oktober 2022 bei 11,5 Prozent, ein Jahr zuvor hatte sie 4,4 Prozent betragen. Damit wurde im Oktober 2022 der höchste Wert seit Bestehen festgestellt. Bis Dezember 2022 war sie auf 10,4 Prozent gesunken. Im Februar 2023 lag sie bei 9,9 Prozent.

Das erste Mal – seit elf Jahren – hatte die EZB am 21. Juli 2022 die Leitzinsen angehoben und markierte damit die Zinswende. Zuletzt hatte die Europäische Zentralbank bei Redaktionsschluss am 16. März 2023 die Leitzinsen erneut um 0,5 Prozentpunkte erhöht. Der Hauptrefinanzierungssatz lag damit ab Ende März 2023 bei 3,5 Prozent.

Als maßgeblicher Treiber für diese stark erhöhte Inflationsrate gilt der Preisindex für Energie, dessen Anstieg auf sehr hohem Niveau verharnte. Infolge der starken Einschränkungen der russischen Gas-Lieferungen und der damit verbundenen Unsicherheiten zeigte sich zunächst beim Gas- und beim Strompreis ein starker Aufwärtstrend bei einer gleichzeitigen Volatilität. Es ist davon auszugehen, dass die Energiepreise und die Energiepolitik auch den weiteren Verlauf der Inflationsrate maßgeblich mitbestimmen werden.

Dennoch trotzte die EU den Herausforderungen und entwickelte in der ersten Jahreshälfte 2022 ein überraschend positives Wirtschaftswachstum. Mit den Lockerungen der COVID-Eindämmungsmaßnahmen nahmen die Verbraucher insbesondere für Dienstleistungen ihre Ausgaben wieder auf. Doch angesichts des genannten hohen Energiepreisdruks, des schwachen außenwirtschaftlichen Umfelds, des Kaufkraftverlustes der privaten Haushalte und den restriktiven Finanzierungsbedingungen sowie der großen Unsicherheit schloss die EU nur aufgrund der positiven Entwicklung im ersten Halbjahr letztlich mit einem BIP-Wachstum von preisbereinigt 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei einem Bruttoinlandsprodukt von rund 3,87 Billionen Euro.

PROGNOSE FÜR DIE EUROPÄISCHE UNION

Für ganz Europa sind die Aussichten optimistischer als noch im Herbst 2022 prognostiziert: Die Wirtschaft in der Eurozone sei im vierten Quartal 2022 doch nicht so geschrumpft, wie befürchtet. Für 2023 werde nun ein etwas höheres Wachstum von 0,9 Prozent erwartet. Eine Ursache dafür ist die in Europa nach Ansicht der Kommission Anfang 2023 gut gemeisterte Energiekrise.

0,9
PROZENT

Wachstumsrate erwartet
der Internationale
Währungsfonds (IWF) für
Europa in 2023

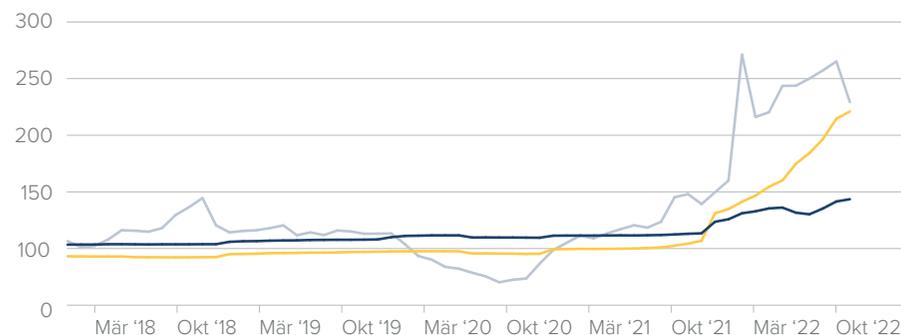
Die Risiken einer Gasverknappung hätten nachgelassen. Im März 2023 sahen die Verantwortlichen in Brüssel auch noch keine Verschärfung einer Bankenkrise nach Europa. Sie werteten das europäische System als widerstandsfähig, trotz der Entwicklungen in den USA und in der Schweiz.

Dennoch gilt auch für Europa – wie für die Weltlage beschrieben: Es bestehen weiterhin hohe und zum Teil nicht zu kalkulierende Risiken aufgrund des Krieges, der Energiekrise, Inflation und einer immer noch drohenden Rezession.

Preisindex für Energieprodukte in Deutschland

Im Jahr 2015 Preisindex = 100

■ Strom ■ Leichtes Heizöl ■ Erdgas, ohne Betriebskosten



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Stand: November 2022



DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft hat den widrigen Umständen in 2022 getrotzt, denn das BIP hatte im Vergleich zum Vorjahr wiederum zugenommen. Das Wachstum betrug in 2022 1,8 Prozent gegenüber 2,6 Prozent in 2021. Ursachen für das niedrigere Wachstum waren Krieg, Energiekrise sowie eine Rekordinflation.

Veränderung des BIP zum Vorjahresquartal

(preis- und kalenderbereinigt)

Quartal

VI. 2021	+1,2 Prozent
I. 2022	+1,6 Prozent
II. 2022	+1,3 Prozent
III. 2022	+0,9 Prozent
Gesamt 2022	+1,8 Prozent

Die Zahl der Erwerbstätigen hatte hingegen in 2022 – trotz der laut werdenden Rufe nach Fachkräften – einen neuen historischen Höchststand erreicht. Sie stieg um 589.000 oder 1,3 Prozent auf ca. 45,6 Millionen. Auch die Zahl der Arbeitslosen war saisonbereinigt mit 5,6 Prozent leicht gewachsen, wobei der Einfluss der ukrainischen Fluchtmigration in Deutschland auf etwa 0,4 Prozentpunkte geschätzt wird.

Gegenüber diesem Anstieg an Erwerbstätigen rücken aber der sich abzeichnende Arbeitskräfte- und Fachkräftemangel immer mehr in das Zentrum der Aufmerksamkeit. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Es werden genannt: der demografische Wandel und

damit das Ausscheiden der geburtenstarken Jahrgänge aus dem Erwerbsleben; regionale, berufs- und branchenspezifische Unterschiede; ein steigender Anteil von Erwerbstätigen in Teilzeitbeschäftigung; eine veränderte Bewertung von Arbeit und Freizeit zugunsten der Freizeit; ein späterer Eintritt ins Erwerbsleben usw.

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hatte sich laut Geschäftsklimaindex Ende 2022 deutlich aufgehellt. Dieser war von 86,4 Punkten (saisonbereinigt) im November 2022 auf 88,6 Punkte im Dezember gestiegen. Im Vergleich zum Vormonat stieg das Geschäftsklima somit um mehr als zwei Punkte. Die Unternehmen bewerteten ihre aktuelle Lage wieder besser, denn zuvor war der Lage-Indikator sechsmal in Folge gefallen. Auch die Erwartungen verbesserten sich leicht. Dennoch sind die Werte mit den Vorjahresergebnissen nicht zu vergleichen und schneiden schlechter ab. Als größte Risiken schätzten die meisten Unternehmen die Energie- und Rohstoffpreise ein. Ebenfalls Sorgen bereitete der Fachkräftemangel sowie die Entwicklung der Inlandsnachfrage. Aufgrund der hohen Unsicherheiten wurden zahlreiche Investitionsprojekte zurückgestellt und auch die Beschäftigungsabsichten sanken.

Im März 2023 lag der Index aber dennoch bei 93,3 Punkten.

ifo Geschäftsklima Deutschland*

Saisonbereinigt, Indexwerte, 2015 = 100

ifo Geschäftsklima Beurteilung der Geschäftslage Geschäftserwartungen



* Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel- und Baugewerbe

Quelle: ifo Zeitreihen | ifo Institut, Konjunkturumfragen, November 2022

Der Konsumklimaindex erreichte nach Messungen der Gesellschaft für Konsumforschung wegen der schwachen Konjunkturerwartungen, der Inflation und der steigenden Energiekosten ein Rekordtief im Oktober 2022 mit 42,8 Punkten. Seit der Erhebung des Konjunkturbarometers 1991 wurde kein schlechterer Wert gemessen. Die Haushalte hielten den Konsum zurück, um die prognostizierten Energiekosten bewältigen zu können. In 2023 hatte sich der Wert allerdings etwas erholt, vor allem aufgrund der gesunkenen Energiepreise. So lag der GfK-Konsumklima-Index dann im März 2023 bei einem Wert von -30,6 Punkten. Allerdings schwankte zu diesem Zeitpunkt die Anschaffungsneigung für Konsumgüter weiterhin.

Berlin und Brandenburg

Die CR Capital war über ihre Beteiligungen im Jahr 2022 schwerpunktmäßig in Berlin und Brandenburg aktiv.

Während die Konjunkturumfragen der brandenburgischen IHKs zum Herbst 2022 ein rundum negatives Geschäftsklima gemessen hatten, konnte das Landesamt für Statistik real für beide Bundesländer ermitteln, dass die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2022 um 2,8 Prozentpunkte stärker wuchs als der bundesweite Durchschnitt.

So stieg das Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, gegenüber dem ersten Halbjahr in 2021 in den ersten sechs Monaten in Berlin um 3,7 Prozent und in Brandenburg um 3,1 Prozent an. Zum Jahresende 2022 war Berlins Wirtschaft um 2,5 Prozent gewachsen. Das Wachstum habe auch dabei deutlich über dem Bundesdurchschnitt gelegen. Insbesondere der Handel und der Tourismus hatten dazu beigetragen. Auch Brandenburg zeigt eine gute Bilanz. Insgesamt hatten Unternehmen 2022 in Brandenburg so viel investiert wie nie zuvor. So sei ein Rekord-Investitionsvolumen von 1,84 Milliarden Euro registriert worden. Allerdings wird vom Tesla-Effekt gesprochen, denn auf dieses Unternehmen und dessen Zulieferer geht ein Großteil der Investitionen zurück.

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Die Widersprüchlichkeit zwischen Erwartungen und realen Entwicklungen sowie die globalen Unsicherheiten schaffen eine Volatilität, die eine Prognose für Deutschland stark erschwert. Die EU-Kommission hat ihre Prognose nach oben korrigiert, denn die konjunkturelle Lage in Deutschland habe sich besser entwickelt als noch im Herbst 2022 geschätzt. Das Wachstum 2023 soll aber sehr gering ausfallen. Im Frühjahr 2023 ging die EU-Kommission davon

aus, dass Deutschland nicht in eine Rezession fallen werde. Brüssel erwartet beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Damit hat sich die Prognose deutlich gebessert, nachdem sie im November noch ein Minus von 0,6 Prozent veranschlagt hatte. Das Ifo-Institut geht davon aus, dass die Inflationsrate im Jahr 2023 mit durchschnittlich 6,2 Prozent nur wenig niedriger liegen wird als 2022. Die Inflationsrate in Deutschland lag gegen Ende des Jahres 2022 bei 8,4 Prozent. Erst in 2024, so die Prognosen, dürfte sich die Rate wieder auf 2,2 Prozent reduzieren. Im Februar 2023 lag sie bei 7,6 Prozent.

0,5
PROZENT

Wirtschaftswachstum
erwartet der Internationale
Währungsfonds (IWF) für
Deutschland in 2023

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

BETEILIGUNGSGESCHÄFT

In diesem herausfordernden Marktumfeld 2022 hat die CR Capital Stärke bewiesen und mit ihren Beteiligungen die Chancen der Märkte nutzen und die positive Geschäftsentwicklung wiederum fortsetzen können.

Die Beteiligungen der CR Capital sind in einem begünstigten Marktumfeld tätig. Der Markt für Erneuerbare Energien gilt für die nächsten Jahrzehnte als der größte Wachstumsmarkt. Trotz der Turbulenzen im Wohnungsbaubereich bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum für große Bevölkerungsgruppen gerade in Berlin und Brandenburg ungebremst hoch. Die Sorge vieler Menschen um eine inflationsgeschützte und renditestarke Altersvorsorge schafft eine nachhaltig große Nachfrage nach den Finanzprodukten der CR Opportunities.

Somit wuchsen die Erträge aus den Beteiligungsgeschäft in 2022 um 9 Mio. EUR auf 77,9 Mio. EUR (Vorjahr 68,9 Mio. EUR). Insgesamt flossen der CR Capital aus ihren Beteiligungen 16,7 Mio. EUR zu. Solartec, Terrabau und CR Opportunities konnten dabei sowohl ihre Umsätze als auch den Jahresüberschuss aus operativer Tätigkeit deutlich steigern.

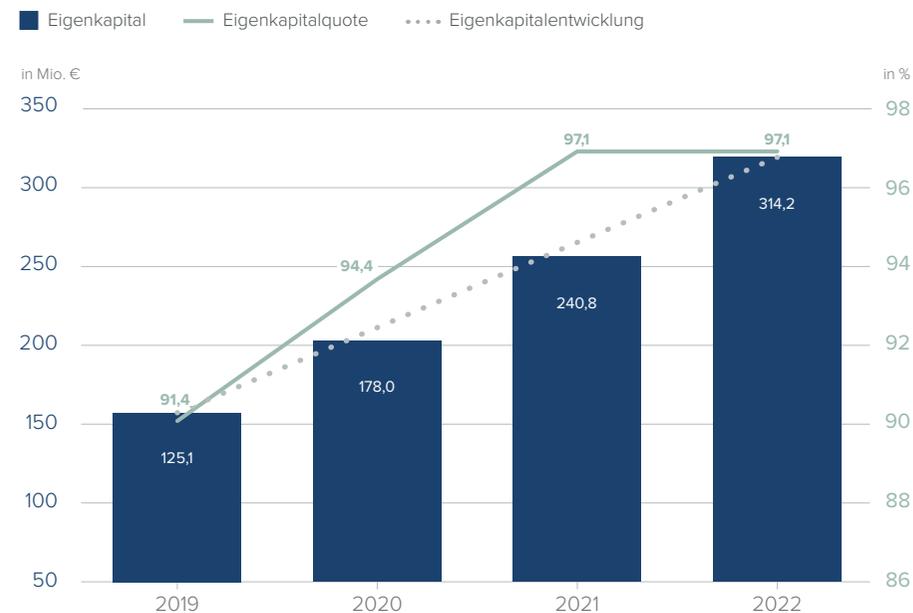
VERMÖGENSLAGE

Vor diesem Hintergrund erhöhte sich das Gesamtvermögen des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr um 74 Mio. EUR auf 321,9 Mio. EUR.

Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist insbesondere durch die Erhöhung der flüssigen Mittel in Höhe von 16,0 Mio. EUR geprägt. Die flüssigen Mittel stammen vornehmlich aus den Erträgen aus dem Beteiligungsgeschäft in Form von Gewinnausschüttungen.

Zum Jahresende betrug das Eigenkapital 314,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote lag weiterhin stabil bei über 97%.

Entwicklung des Eigenkapitals und der Eigenkapitalquote



ERTRAGSLAGE

Der Konzern erzielte Erträge in Höhe von 79,4 Mio. EUR und liegt damit um 9 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Die Betriebsaufwendungen haben sich geringfügig verändert und liegen bei 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 3,4 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) belief sich auf 76,3 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 9,8 Mio. EUR.

Nach Steuern und Abschreibungen ergab sich ein Jahresüberschuss von 75,3 Mio. EUR (Vorjahr: 65,4 Mio. EUR).

Gesamtergebnisrechnung zum 31.12.2022

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Betriebserträge	79.407	69.856
Betriebsaufwendungen	3.105	3.368
EBITDA	76.302	66.488
Jahresüberschuss	75.305	65.391
Gesamtergebnis	75.305	65.392
Ergebnis je Aktie (in EUR)	16,64	16,14

FINANZLAGE

Das Finanzmanagement von CR Capital basiert auf der Sicherstellung einer entsprechenden Liquidität zur Finanzierung der unternehmerischen Ziele sowie der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit betrug in 2022 16,5 Mio. EUR. Die Steigerung im Verhältnis zum Vorjahr resultiert insbesondere aus den zahlungswirksamen Zuflüssen der Beteiligungsgesellschaften. Im Bereich der Investitionstätigkeit weist die Gesellschaft eine Nettoeinzahlung in Höhe von 215 TEUR aus. Die Nettosteigerung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente betrug 14,5 Mio. EUR. Der Zahlungsmittelbestand zum Jahresende betrug somit insgesamt 16,0 Mio. EUR und bestand ausschließlich aus Bankguthaben.

Kapitalflussrechnung zum 31.12.2022

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	16.490	14.428
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-215	-11.305
Finanzierungstätigkeit	-1.729	-2.478
Zahlungsmittelbestand am 31.12.2023	16.302	1.486

PROGNOSEBERICHT

CR Capital und ihre Beteiligungen konzentrieren sich auf Marktsegmente, die von einer hohen Nachfrage und breiten Zielgruppen geprägt sind. Regenerative und dezentrale Strom- und Wärmeversorgung, bezahlbarer Wohnraum, emissionsarme Bau- und Werkstoffe sowie verständliche und nachhaltige Kapitalanlageprodukte für die private Altersvorsorge sind zentrale Bedürfnisse unserer Zeit. Als positiv für die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften sieht CR Capital das formulierte Ziel der aktuellen Bundesregierung in der Legislaturperiode zum einen massiv den Ausbau der Erneuerbaren Energie zu forcieren und zu fördern. Bis 2030 sollen mindestens 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs durch Erneuerbare Energien gedeckt werden.

80

PROZENT

des Bruttostromverbrauchs
sollen bis 2030 durch Erneuerbare
Energien gedeckt werden

alle bekannten Chancen und Risiken bewertet und dabei positive wie negative Szenarien bestmöglich antizipiert. Auf Basis des aktuellen Planungs- und Entwicklungsstandes, des aufgrund der aktuellen konjunkturellen Lage immer besseren Zugangs zu attraktiven Liegenschaften sowie der anhaltend starken Käufernachfrage nach Objekten der Portfoliogesellschaften erwartet CR Capital für das Jahr 2023 für die Gruppe trotz des volatilen wirtschaftlichen Umfelds eine weiterhin steigende Ertrags- und Ergebnisentwicklung.

Zum Zweiten plant die Bundesregierung, jährlich etwa 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Diese Vorgaben sind aus Sicht der Gesellschaft sehr ambitioniert, bedeuten aber gleichzeitig eine Erhöhung der Nachfrage nach Technologien der dezentralen und umweltschonenden Energieerzeugung und -speicherung sowie nach Wohnungen, die damit ausgerüstet sind.

Bei den gegebenen Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft der Auffassung, dass sich das Geschäftsmodell im Jahr 2023 als weiterhin robust und zukunftsweisend darstellen wird. Bei den Planungen wurden

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

RISIKOMANAGEMENT

CR Capital hat sich aufgrund jahrelanger Erfahrung in ihrem Geschäftsfeld ein gutes und ausführliches Risikomanagementsystem aufgebaut. Das konzernweite Risikomanagement stellt sicher, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern systematisch erkannt, erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden.

Die Rahmenbedingungen, Prozesse und Strukturen des Risiko-Management-Systems dokumentiert CR Capital in einem entsprechenden Handbuch. Dieses Handbuch übernimmt als Richtlinie eine Steuerungsfunktion für die Geschäftsleitung und dokumentiert neben der Informationsfunktion die Pflicht zur fortlaufenden Umsetzung des Risikomanagements und ist somit Bestandteil der Corporate Governance.

Struktur des Risiko-Management-Systems

- Festlegung der Risikopolitik, der Risikobereitschaft und der Risikotragfähigkeit.
- Eindeutige Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Aufgaben.
- Systematische und vollständige Erfassung aller (wesentlichen) Risiken im Rahmen der Unternehmensaktivitäten und der Risikoursachen.
- Einheitliche Risikobewertung mittels eines leistungsfähigen Modells.
- Risikosteuerung durch Kontrolle, Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung.
- Risikoüberwachung mittels eines Soll-Ist-Vergleichs auf Basis der festgelegten Risikotoleranz und der Überprüfung der Wirksamkeit der Steuerungsmaßnahmen.

Kommunikation des Risikoverantwortlichen mit der Unternehmensführung (regelmäßige Standardberichte, anlassbezogene Bedarfsberichte, Ad-hoc-Berichte bei Überschreitung von Schwellenwerten im Frühwarnsystem).

Die Risiken werden sechs Kategorien zugeordnet und nach einem Punktesystem in drei Schadensklassen und mit den jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet.

Marktrisiken (gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken), die eine ungünstige Veränderung 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.

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

Compliance-Risiken (Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen, Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Klima- und Umweltrisiken); 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 Liquiditätsgpässen; hinzu kommen Refinanzierungsrisiken, Kontrahentenausfallrisiken.

Strategische Risiken bestehen darin, dass der unternehmerische Kurs von CR Capital und die zur Verfolgung initiierten Maßnahmen nicht die Wirkung und den Erfolg zeigen wie angenommen und erwartet; dies würde dann zu Änderungen im Geschäftsmodell führen.

Nachhaltigkeitsrisiken: Die Deutsche Bundesbank ist überzeugt, dass der Klimawandel zu irreversiblen Veränderungen führt. Dies habe neben den direkten Auswirkungen zusätzliche Anpassungsprozesse zur Folge. Sowohl die direkten Folgen als auch die dadurch ausgelösten Anpassungsprozesse wirken sich auf die Gesamtwirtschaft aus. Infrastruktur und Produktionsanlagen können infolge erhöhter Temperaturen Schaden nehmen oder schneller altern. Indirekte Effekte ergeben sich durch notwendige Anpassungen des Kapitalstocks an die sich wandelnden Umweltbedingungen oder durch ein verändertes Investitionsverhalten.

Strukturierte und vollständige Risikoerfassung

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 die Portfoliounternehmen 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 eliminieren oder auf ein vertretbares Höchstmaß reduzieren. 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.

INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN IN DAS RISIKOMANAGEMENT

Die Nachhaltigkeitsrisiken, zu denen im Risiko-Management-System (RMS) von CR Capital unter anderen Klimarisiken gehören, sind für das Unternehmen identifiziert sowie vollständig in das unternehmensweite Risiko-Management-System integriert und in die Bereiche Strategie/Organisation, Umwelt, Soziales und Governance unterteilt.

Die Risikoidentifikation beinhaltet die fortlaufende und vollständige Erfassung aller (wesentlichen) Risiken der Unternehmensaktivitäten, dazugehörend klimabezogene Risiken, einschließlich ihrer Wirkungszusammenhänge. Hierbei werden zur Erfüllung der Frühwarnfunktion des Risikomanagements sowohl aktuelle Daten als auch Prognosedaten einbezogen. Die Risikoerkennung dient als Informationsgrundlage für die nachfolgenden Prozessphasen.

Alle wesentlichen risikobehafteten Vorgänge, Gefahrenquellen, Schadensursachen und Störpotenziale des Unternehmens sind möglichst vollständig und kontinuierlich zu erfassen (siehe Risikokatalog der Nachhaltigkeitsrisiken) und in eine „ESG-Risiko-Landkarte“ zu übertragen. Die identifizierten Risiken werden nach Kategorien, Bereich, Verantwortung, Auswirkung und Korrelation systematisiert. Die Risiken werden zurzeit vierteljährlich bewertet und bei Bedarf durch die Identifikation neuer Risiken durch die Risikoverantwortlichen oder die Aufnahmen bzw. Integration neuer Risiken durch Unternehmenszusammenschlüsse oder Immobilienzukäufe ergänzt.

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

Auf Basis dieses Modells können Auswirkungen auf Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, Liquidität und Image von CR Capital direkt gemessen werden können. Dabei wird auch berücksichtigt, ob zwischen einzelnen Risiken sowohl im Unternehmen als auch in der Gruppe eine Wechselwirkung besteht (Risikokorrelation). Zudem dient das Modell dazu, die Relevanz der gemessenen Risiken einzuschätzen, um dadurch bedeutende Risiken herauszufiltern. Im Vordergrund steht die Einhaltung von Risikogrenzen beziehungsweise Schwellenwerten.

4x

PRO JAHR

**werden die Risiken bewertet
und nach Kategorien, Bereich,
Verantwortung, Auswirkung
und Korrelation systematisiert**

Im letzten Schritt werden, soweit möglich, die Auswirkungen der erfassten Risiken auf die Vermögenswerte und die Liquiditätslage in monetären Größen (Euro-Beträge) beziffert, um die Auswirkungen kumulieren und final in einer einzigen Zahl darstellen zu können. All diese Schritte regelt ein Handbuch mit Rahmenbedingungen, Prozessen und Strukturen des Risiko-Management-Systems.

Ziel des Risikomanagements von CR Capital ist das frühzeitige Erkennen aller wesentlichen und bestandsgefährdenden Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten und die konsequente Einleitung adäquater Maßnahmen, um den Risiken und Chancen geeignet zu begegnen und die Umsetzung der Konzernstrategie und Erreichung der gesetzten Ziele sicherzustellen. Aktuell kann der Vorstand der CR Capital keinerlei Risiken erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft ernsthaft gefährden könnten.

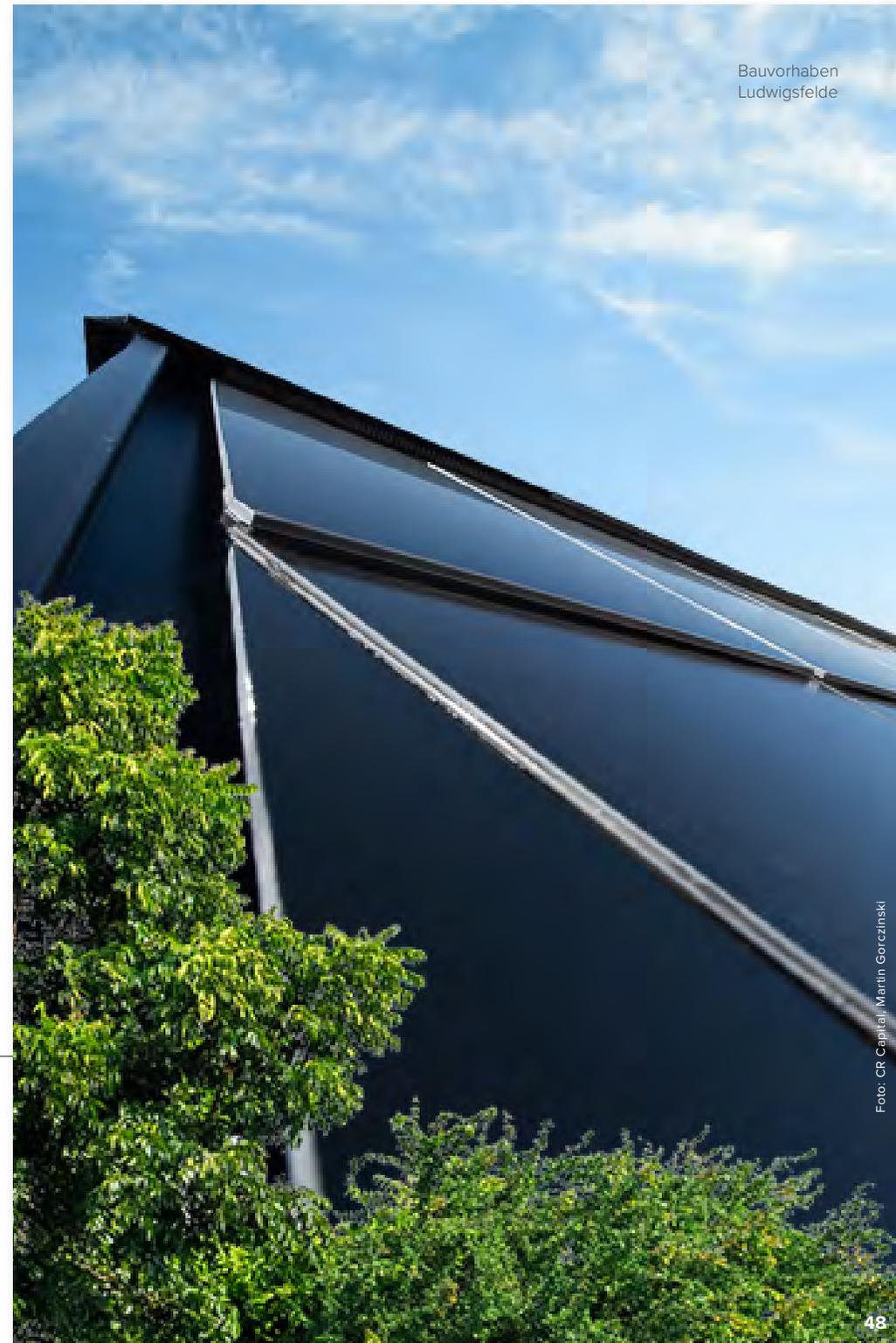
CHANCENMANAGEMENT

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 der Kostenstruktur sowie aus den Chancen, die der Käufermarkt für nachhaltige Wohnimmobilien und der expandierende Markt für den Ausbau von Photovoltaikanlagen derzeit darstellen. Auch können die Portfoliounternehmen der CR Capital das Ertragspotenzial von nachhaltigen Immobilienprojekten im B2B-Geschäft in der Regel zutreffender als der Markt einschätzen.

CR Capital investiert nur in Beteiligungsunternehmen und in Vermögenswerte, wenn die Höhe des Investitionsvolumens in einem angemessenen Verhältnis steht zur Aussicht auf Erzielung nachhaltiger Kapitalflüsse oder auf nachhaltige Wertzuwächse. Angesichts des ausgeprägten Nachfrageüberhangs nach bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten sowie des politisch forcierten und gesellschaftlich gewünschten Ausbaus der Erneuerbaren Energien sind die Märkte, in denen die CR Capital mit ihren Beteiligungen engagiert ist, trotz des volatilen Umfelds attraktiv und bieten nachhaltige Chancen.

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

Bauvorhaben
Ludwigsfelde



KONZERN- ABSCHLUSS

1. Bilanz	50
2. Gesamtergebnisrechnung	51
3. Kapitalflussrechnung	51
4. Eigenkapitalveränderungsrechnung	52
5. Anhang	53
6. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	64



1. BILANZ

Zum 31. Dez. 2022

Aktiva			
in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen		305.289	245.714
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.6.1	69	77
Sachanlagen	5.6.1	62	77
Finanzanlagen	5.6.2	305.158	245.560
Kurzfristiges Vermögen		16.553	2.241
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6.3	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	5.6.3	521	755
Flüssige Mittel	5.6.4	16.032	1.486
Rechnungsabgrenzungsposten	5.6.5	50	65
Bilanzsumme		321.892	248.020

Passiva			
in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	5.6.6	314.227	240.784
Gezeichnetes Kapital		4.526	4.051
Kapitalrücklage		27.306	19.397
Gewinnrücklagen		1.146	1.274
Gewinnvortrag		205.944	150.671
Periodensüberschuss		75.305	65.391
Rückstellungen	5.6.7	174	119
Verbindlichkeiten	5.6.8	4.343	4.793
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		76	146
Sonstige Verbindlichkeiten		4.267	4.647
Passive latente Steuern	5.6.9	3.148	2.324
Bilanzsumme		321.892	248.020

2. GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Zum 31. Dez. 2022

in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Betriebserträge		79.407	69.856
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	5.7.1	77.914	68.914
Sonstige betriebliche Erträge	5.7.2	1.493	942
Betriebsaufwendungen		-3.105	-3.368
Personalaufwendungen	5.7.3	-938	-828
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7.4	-2.167	-2.540
EBITDA		76.302	66.488
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.7.5	-40	-47
EBIT		76.262	66.441
Zinserträge	5.7.6	0	160
Zinsaufwendungen	5.7.6	-131	-178
EBT		76.131	66.423
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.7.7	-826	-1.032
Jahresüberschuss		75.305	65.391
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		75.305	65.391
Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.7.8	16,64	16,14

3. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Zum 31. Dez. 2022

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	75.305	65.391
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	40	47
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	16.703	9.993
Erfolgswirksame Erträge aus Beteiligungen	-61.031	-64.986
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-14.954	7.165
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	427	-3.182
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	16.490	14.428
Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18	-100
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-65	-11.098
Kapitalveränderung	-132	-107
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-215	-11.305
Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlung	-1.729	-5.619
Ausschüttungsüberschuss	0	3.141
Mittelzufluss / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.729	-2.478
Liquide Mittel		
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1.486	841
Veränderung des Zahlungsmittelbestandes	14.546	645
Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	16.032	1.486

4. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag	Jahresüberschuss	Eigenkapital
Stand 01.01.2022	4.051	19.397	1.274	150.671	65.391	240.784
Zuführung Gewinnvortrag	0	0	0	65.391	-65.391	0
Bardividende/Aktiendividende	479	7.909	0	-10.118	0	-1.730
Gesamtergebnis	0	0	0	0	75.305	75.305
Erhöhung/Verringerung	-4	0	-128	0	0	-132
Stand 31.12.2022	4.526	27.306	1.146	205.944	75.305	314.227

5. ANHANG

5.1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER GESELLSCHAFT

CR Capital AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Investmentgesellschaft im Sinne der IFRS mit Sitz in Berlin. Die Gesellschaft wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 115669 B eingetragen.

Ihre Geschäftstätigkeit besteht in der Gründung, dem Erwerb, Aufbau und Verkauf von Technologieunternehmen im Immobilien-, Energieversorgungs- und Vermögensanlagebereich, um kontinuierlich Kapitalerträge und Wertsteigerungen zu erzielen.

5.2. GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie von der Europäischen Kommission zur Anwendung in der Europäischen Union freigegeben sind. Diese umfassen auch die weiterhin gültigen International Accounting Standards (IAS). Zudem wurden die für den Konzernabschluss verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) angewendet. Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung auch der Vorschrift des § 315e Abs. 1 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.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie diesen Anhang.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Geschäftsjahre der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmensbeteiligungen entsprechen ebenfalls überwiegend dem Kalenderjahr. Lediglich CR Opportunities und Solartec führen ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr mit einem Abschlussstichtag zum 30. September eines jeden Jahres.

Die Konzernwährung lautet auf Euro (EUR). Alle Beträge werden, soweit nichts anderes vermerkt ist, in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Die Gesellschaft ist als Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10 zu qualifizieren, da sie die Tatbestandsmerkmale des IFRS 10.27 und IFRS 10.28 wie folgt erfüllt:

- Die Gesellschaft hält zur Risikostreuung und Maximierung ihrer Erträge mehrere Investments.
- Die Gesellschaft hat eine Vielzahl von Investoren, bei denen es sich nicht um nahestehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 handelt.
- Die Investoren bündeln ihre Mittel, um sich Zugang zu Vermögensverwaltungsleistungen und Investitionsmöglichkeiten zu verschaffen, zu denen sie einzeln möglicherweise keinen Zugang hätten.
- Bei den Eigentumsanteilen an der Gesellschaft handelt es sich um Eigenkapital.
- Die Gesellschaft bewertet die Ertragskraft ihrer Investments auf Basis des beizulegenden Zeitwerts.

Auf Basis von Ertragskraft und Ausschüttungen kann von einer Investmentgesellschaft der tatsächliche Wert einer Beteiligung (Fair Value) für Investoren und Aktionäre aufgeschlüsselt werden. Während bei einer Konsolidierung einzelunternehmensbezogene Informationen regelmäßig untergehen oder schwer zuzuordnen sind, können Investmentgesellschaften eine eindeutige Erfolgsbewertung ihrer Beteiligungen vornehmen und damit einen Mehrwert zur Beurteilung von Unternehmensanteilen schaffen. Damit ist auch eine genauere Abgrenzung von unterschiedlichen Beteiligungen in einem Portfolio möglich, sodass der individuelle Erfolgsbeitrag in der Berichterstattung erfasst werden kann. Ferner werden positive wie negative Wertentwicklungen unmittelbar berücksichtigt.

5.3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGS-METHODEN AUFGRUND GEÄNDERTER VORSCHRIFTEN

Erstmals anzuwendende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen, die keine Auswirkungen auf die Berichtsperiode haben

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen sind erstmalig im Geschäftsjahr 2022 anzuwenden, wobei sich für die Gesellschaft keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IAS 16 – Erträge vor der geplanten Nutzung
- Änderungen an IAS 37 – Kosten der Vertragserfüllung
- Änderungen an IFRS 3 – Verweise auf das Rahmenkonzept
- Jährliche Verbesserungen 2018–2020

Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

a) EU Endorsement erfolgt

- Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement – Angabe der Rechnungslegungsmethoden (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IAS 8 – Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023) IFRS 17 – Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023), sowie
- Änderungen an IFRS 17 – Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – vergleichende Informationen.

b) EU Endorsement noch ausstehend

- Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (erstmalige Anwendung unbestimmt) sowie
- Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Lease-back Vereinbarung

5.4. ANGABEN ZUR KONSOLIDIERUNG UND ZU ANTEILEN AN UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft fällt unter die Regelungen für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 und darf damit ihre Tochterunternehmen grundsätzlich nicht konsolidieren. Stattdessen muss sie die Anteile an ihren Tochterunternehmen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Ausgenommen von diesem Konsolidierungsverbot sind Tochterunternehmen, die weitere Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erbringen. Sämtliche Beteiligungen der Gesellschaft werden insoweit nicht konsolidiert. Gemäß IFRS 10.31 sind sie ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bewertet worden. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 besteht damit aus dem Einzelabschluss der Gesellschaft und aus Tochterunternehmen, die nach vorstehenden Grundsätzen unter den Finanzanlagen mit den beizulegenden Zeitwerten ausgewiesen wurden.

Nachfolgende Unternehmensbeteiligungen hält die Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 unmittelbar:

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	Berlin	100,00	22.11.2018
CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	02.11.2010
CR Capital Management 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 Opportunities GmbH	Schönefeld	50,00	10.12.2018
Quartier 17 GmbH (vormals CR Asset Management GmbH)	Kleinmachnow	100,00	28.06.2021
CR Opportunities Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Kleinmachnow	100,00	06.12.2021
CR Futuretec GmbH	Berlin	100,00	27.10.2022
Solartec GmbH	Kleinmachnow	80,00	29.12.2021
Greentec GmbH	Kleinmachnow	80,00	29.12.2021

5.5. WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Die Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Schätzungen und Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen und Einschätzungen des Managements. Grundlage hierfür bilden gutachterliche Feststellungen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie die Angabe über sonstige am Abschlussstichtag wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich werden kann, betreffen insbesondere die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzanlagen, sofern diese nicht auf Basis von beobachtbaren Marktpreisen (Börsenkursen) ermittelt sind.

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

Für jedes in den Konzernabschluss einbezogenes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen 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.

5.5.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

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

5.5.2. 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 Gesellschaft zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

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

Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.5.3. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

5.5.4. 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.

5.5.5. 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 abgezinnten Erfüllungsbetrag angesetzt.

5.5.6. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

5.5.7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft ist als Investmentgesellschaft im Wesentlichen in einem zusammengefassten Geschäftssegment des Erwerbs, der Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen und/oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen tätig. Daher liegen ab diesem Zeitpunkt keine differenzierbaren berichtspflichtigen Segmente im Sinne des IFRS 8 Geschäftssegmente vor.

5.6. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

5.6.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte i. H. v. 69 TEUR (Vorjahr 77 TEUR) resultieren aus Maßnahmen zum Ausbau und zur Optimierung der IT-Infrastruktur sowie der Digitalisierung von Unternehmensprozessen. Die Sachanlagen i. H. v. 62 TEUR (Vorjahr 77 TEUR) umfassen insbesondere die Betrieb- und Geschäftsausstattung.

5.6.2. FINANZANLAGEN

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

Die Finanzanlagen werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage der Erträge der Beteiligungen bewertet. Insbesondere die positive Ertragsentwicklung der Beteiligungsunternehmen führte zu einer Erhöhung der Finanzanlagen um 59.598 TEUR auf 305.158 TEUR (Vorjahr 245.560 TEUR).

5.6.3. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2022 über keine offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Während des Geschäftsjahres entstandene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden stets kurzfristig beglichen. Die sonstigen Vermögensgegenstände konnten zahlungswirksam verringert werden. Entsprechende Barmittel sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr zugeflossen. Der verbleibende Betrag i. H. v. 521 TEUR zum 31. Dezember 2022 besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen.

Die folgende Tabelle stellt die kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte dar.

Posten	Kategorie	31.12.2022		31.12.2021	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
in TEUR					
Liquide Mittel	Barmittel	16.032	16.032	1.486	1.486
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	2	521	521	755	755
Finanzanlagen	1	305.158	305.158	245.560	245.560
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1		4	4	3	3
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3		305.154	305.154	245.557	245.557

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 Marktwertmittlung für diese 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-Cashflow-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.

Die folgende Übersicht stellt die Bewertungstechniken sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 dar.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlage den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Unternehmenswert (equity value).	Bandbreiten der Unternehmenswerte (equity values): 115 Mio. EUR – 160 Mio. EUR	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Unternehmenswerte steigen (sinken). Eine Erhöhung (Reduzierung) des Diskontierungszinssatzes führt zu einer Reduzierung (Steigerung) des Unternehmenswerts

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10 % unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 10 % führen.

Die nachstehende Tabelle stellt die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Stufe 3 dar:

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 – 2022

TEUR	2022 Beteiligungen	2021 Beteiligungen
Stand zum 01.01.	245.560	169.477
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	61.031	64.986
Zugänge im Geschäftsjahr	61.098	76.083
Abgänge im Geschäftsjahr	1.500	0
Stand zum 31.12.	305.158	245.560

Bei den angegebenen finanziellen Vermögenswerten 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.

5.6.4. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel zum 31. Dezember 2022 i. H. v. 16.032 TEUR (Vorjahr 1.486 TEUR) bestehen ausschließlich aus Bankguthaben. Nach Zuflüssen aus operativer Tätigkeit i. H. v. rund 16.490 TEUR erfolgen im Folgejahr voraussichtlich mehrere Investitionen in Beteiligungen, insbesondere zum Ausbau des zukünftigen Geschäfts der Beteiligungen und zur Stärkung ihrer Kapitalbasis.

5.6.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich um 15 TEUR von 65 TEUR im Vorjahr auf 50 TEUR und umfasst vornehmlich Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

5.6.6. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 4.543.943,00 EUR (Vorjahr 4.064.594,00 EUR) und ist eingeteilt in 4.543.943 (Vorjahr 4.064.594) auf den Inhaber lautende Stückaktien gleicher Gattung. Jede Aktie gewährt ein Stimmrecht.

Aufgrund der gestiegenen Dividende für das Geschäftsjahr 2021 und hohen Annahmquote der Aktiendividende als Mittel der stärkeren Partizipation an der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft und Sicherung zusätzlicher Dividendenansprüche in der Zukunft erhöhte sich das Grundkapital von 4.064.594,00 EUR auf 4.543.943,00 EUR.

Die hohe Annahmquote der Aktiendividende von ca. 83% zeigte ein besonderes Vertrauen der Aktionäre in die Gesellschaft und ihre strategische Ausrichtung. In diesem Zusammenhang erhöhte sich die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 19.397 TEUR auf 27.306 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 97,5%.

Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital vornehmlich aufgrund des positiven Jahresüberschusses der Gesellschaft i. H. v. 75.305 TEUR auf 314.227 TEUR (Vorjahr 240.784 TEUR).

Die Hauptversammlung hat am 31. Mai 2022 zudem den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 30. Mai 2027 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 2.032.297 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens 2.032.297,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2022/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 lautende 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 EUR beschränkt.

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß §150 AktG gebildet.

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

5.6.7. RÜCKSTELLUNGEN

Der Betrag i. H. v. 174 TEUR (Vj. 119 TEUR) beinhaltet im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. 72 TEUR, Aufsichtsratsvergütungen und Gewährleistungen.

5.6.8. VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich um 450 TEUR auf 4.343 TEUR. Sie sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert und bestanden zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr angefallenen Zinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Posten	Kategorie	31.12.2022		31.12.2021	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
in TEUR					
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	76	76	146	146
Sonstige kurzfristige finanzielle Finanzverbindlichkeiten	3	4.267	4.267	4.647	4.647
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	0	0

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.

5.6.9. 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. Dezember 2022 betragen die gebildeten passiven latenten Steuern 3.148 TEUR (Vorjahr 2.324 TEUR) unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 27,05%.

in EUR	31.12.2021	Zugang	31.12.2022
CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG	1.445.481,80	0,00	1.445.481,80
CR Opportunities GmbH	878.126,70	122.301,64	1.000.428,34
Solartec GmbH	0,00	702.379,75	702.379,75
	2.323.608,50	824.681,39	3.148.289,89

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.

5.7. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

5.7.1. ERTRÄGE AUS DEM BETEILIGUNGSGESCHÄFT

Die Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft der Gesellschaft erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 77.914 TEUR (Vorjahr 68.914 TEUR) und wurden erneut im Wesentlichen von der positiven Ertragsentwicklung der Beteiligungen getragen. Terrabau, Solartec und CR Opportunities steigerten sowohl Umsatz als auch Jahresüberschuss aus operativer Tätigkeit dabei deutlich.

5.7.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen vornehmlich Erträge aus der Finanzmittelbereitstellung i. H. v. 1.493 TEUR (Vorjahr 777 TEUR).

5.7.3. PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 938 TEUR (Vorjahr 828 TEUR), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten 67 TEUR (Vorjahr 102 TEUR). Der Anteil der Gesamtbezüge des Vorstands belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf insgesamt 360 TEUR (Vorjahr 150 TEUR), nachdem zum 1. Januar 2022 eines weiteres Vorstandsmitglied bestellt wurde. Forderungen gegen den Vorstand bestehen nicht.

5.7.4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 2.167 TEUR (Vorjahr 2.540 TEUR) und verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen.

5.7.5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE WIRTSCHAFTSGÜTER

Die Abschreibungen auf Sachanlagen belaufen sich auf 40 TEUR (Vorjahr 47 TEUR). Auch in diesem Geschäftsjahr gibt es keine Sondereffekte.

5.7.6. ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

Für die kurzfristige Nutzung von Finanzmittellinien entstanden Zinsaufwendungen i. H. v. 131 TEUR (Vorjahr 178 TEUR).

Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

Finanzergebnis

TEUR	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	0	0
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	160
Zinsen aus Steuern	0	0
Übrige Zinsen	0	0
Finanzerträge	0	160
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	80	80
Zinsaufwendungen aus Steuern	0	0
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	38	83
Übrige Finanzaufwendungen	13	15
Finanzaufwendungen	131	178
Finanzergebnis	-131	-18

5.7.7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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:

Steuersatz in %	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	27,02	27,02
Tatsächlicher Effektivsteuersatz (Konzernsteuerquote)	0,00	0,00

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

5.7.8. 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 gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Berichtsperiode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

5.8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Konzernkapitalflussrechnung betrachtete Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst kurzfristig verfügbare Bankguthaben sowie Kassenbestände und entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Die Zahlungsströme werden nach betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Für den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird die indirekte Darstellungsform verwendet.

Posten	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (in TEUR)	16.490	14.428
Cashflow je Aktie (in EUR)	3,70	3,55

Ein- und Auszahlungen aus Zinsen werden als Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit dargestellt. Im Berichtsjahr sind erhaltene Zinsen in Höhe 0 TEUR (Vorjahr 160 TEUR) sowie gezahlte Zinsen in Höhe von 131 TEUR (Vorjahr 178 TEUR) berücksichtigt. Zudem beinhaltet dieser Posten Ausschüttungen der Beteiligungen i. H. v. ca. 16.703 TEUR (Vorjahr 9.993 TEUR) sowie die zahlungswirksame Veränderung der Vermögenswerte und Schulden, die nicht der Investitions- bzw. Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich ein Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 16.490 TEUR (Vorjahr 14.428 TEUR). Dies entspricht einem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit je Aktie von 3,70 EUR (Vorjahr 3,55 EUR).

5.9. RISIKO- UND KAPITALMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft 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 Gesellschaft keinen weiteren Kapitalanforderungen. Die Gesellschaft überwacht das Kapital unter anderem anhand der Entwicklung der Eigenkapitalquote.

5.10. ANDERE ANGABEN

5.10.1. ANZAHL DER MITARBEITER GEM. § 314 ABS. 1 NR. 4 HGB (ANGABE OHNE GESCHÄFTSFÜHRER / VORSTÄNDE)

Von der Gesellschaft wurden während des Geschäftsjahres 2022 durchschnittlich 7 Arbeitnehmer (Vorjahr 8 Arbeitnehmer) beschäftigt.

5.10.2. ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann
Weißkopff ¹	Mario	Vorstand	Master of Science

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Peitz ²	Peter	Stellvertretender Vorsitzender	Architekt
Richter ³	Rolf	Mitglied	Kaufmann

¹ Vorstand bis Dezember 2022

² Stellvertretender Vorsitzender ab 01. Juli 2021

³ Stellvertretender Vorsitzender bis 30. Juni 2021

5.10.3. 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 (5.4). Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf Abschnitt (5.10.2). Diese nahestehenden Unternehmen und Personen waren an keinen in ihrer Art oder Beschaffenheit unüblichen Transaktionen mit Gesellschaften der CR Capital beteiligt. Alle Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen sind zu marktüblichen Bedingungen, wie unter fremden Dritten, abgeschlossen worden.

5.10.4. HONORAR DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	36	46
Steuerberatungsleistungen	40	47

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2022 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus sowie auch der Ukrainekrieg haben sich bisher nicht auf die Geschäftstätigkeit ausgewirkt.

5.10.5. GENEHMIGUNG DES ABSCHLUSSES

Der Abschluss wurde am 17.05.2023 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Kleinmachnow, den 17.05.2023



Stefan Demske
Vorstand

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2022 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 § 315e 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 die Überprüfung der Werthaltigkeit der bilanzierten Beteiligungswerte dar. Diese 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 § 315e 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, 16. Mai 2023



Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser
Wirtschaftsprüfer



KONTAKT

IMPRESSUM

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

KONTAKT

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

KONZEPT, DESIGN UND SATZ

IR-ONE, Hamburg
www.ir-one.de

FOTOGRAFIE

Titelbild: Adobe Stock, anatoliy_gleb

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