



Geschäftsbericht 2019



## Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats Seite 3

---

Konzernjahresabschluss (IFRS) Seite 5  
\_ Konzernbilanz Seite 6  
\_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung Seite 8  
\_ Konzern-Kapitalflussrechnung Seite 9  
\_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung Seite 10  
\_ Konzernanhang Seite 11  
\_ Konzernlagebericht Seite 46  
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS) Seite 59

---

Jahresabschluss (HGB) Seite 63  
\_ Bilanz Seite 64  
\_ Gewinn- und Verlustrechnung Seite 66  
\_ Anhang Seite 67  
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB) Seite 72

# Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2019

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat berichtet im Folgenden über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2019.

## Überwachung und Beratung im kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand bei dessen Leitung des Unternehmens sorgfältig und kontinuierlich überwacht und begleitet. Wir haben uns dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandarbeit überzeugt. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen. Durch schriftliche und mündliche Berichte wurde der Aufsichtsrat über die laufende Geschäftsentwicklung, kurz- und langfristige Unternehmensplanung, aktuelle Ertragssituation, Risikolage, Risikomanagement sowie organisatorischen Maßnahmen der Gesellschaft regelmäßig und zeitnah unterrichtet. Zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden hat ein kontinuierlicher und intensiver Informationsaustausch, auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen, stattgefunden. In allen wesentlichen Prozessen und Entscheidungen wurde der Aufsichtsrat eingebunden. Bei allen bedeutsamen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat aktiv und in enger Abstimmung mit der Geschäftsleitung mitgewirkt und dabei im Besonderen die jeweiligen Chancen und Risiken bewertet. Seine Zustimmung erteilte er, soweit dies nach Gesetz oder den Statuten erforderlich war.

## Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Gemäß den Satzungsbestimmungen der Coreo AG setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Die Mitglieder des Gremiums waren während des gesamten Berichtszeitraums unverändert:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender),
- Axel-Günter Benkner (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats).

Auch im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat aufgrund seiner Größe und des Geschäftsumfanges der Gesellschaft

aus Effizienzgründen auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet.

Im Vorstand kam es zu keinen Veränderungen. Marin N. Marinov hat im gesamten Jahresverlauf den Vorstand besetzt.

## Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen

Im Berichtsjahr fanden sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats mit einer Präsenz von 100 % statt.

In den Zusammenkünften hat der Vorstand regelmäßig Bericht über die Entwicklung der Gesellschaft und bedeutende Geschäftsvorfälle erstattet und es wurden identifizierte Immobilieninvestitionsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Chancen und Risiken sowie Cashflow- und Finanzierungsszenarien geprüft und bewertet. Aufsichtsratsbeschlüsse wurden auf Basis von detaillierten, sachgerechten Informationen und Analysen in den Sitzungen oder per Umlaufverfahren gefasst, soweit diese zum Zeitpunkt der Sitzung nicht entscheidungsreif oder notwendig waren.

Am **19. Februar 2019** hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung mit der Verlängerung des Vorstandsvertrages von Herrn Marinov bis 31.12.2022 sowie den künftigen Vergütungsbedingungen ausführlich befasst und dies sodann beschlossen.

In der Bilanzsitzung am **11. April 2019** berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Jahresabschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2018. Darüber hinaus wurden die Tagesordnungspunkte der ordentlichen Hauptversammlung einstimmig beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Gremiensitzung am **13. Juni 2019** mit den verschiedenen Entwicklungsmaßnahmen (Arrondierungen und Bauprojekte) des Wohnportfolios Göttingen und Umgebung sowie des Hydra-Portfolios, im Zusammenhang mit der Finanzierung derer, befasst.

Die Themen der Sitzung vom **16. September 2019** beinhalteten die Diskussion der Halbjahreszahlen, die Liquiditätssituation der Gesellschaft mit besonderem Blick auf die Refinanzierung

der Anleihe sowie die in vorangegangenen Sitzungen ausführlich besprochenen Investmentobjekte (u. a. Wohnportfolio in NRW), dessen Kauf nun beschlossen wurde. Weiterhin beratschlagte das Gremium über eine mögliche Immobilienbeteiligung am St. Martin Tower und erörterte ausgiebig Fragen zur Strukturierung, Finanzierung, Strategie, Risikokomponente und der wirtschaftlichen Performance. Anhand eines Umlaufbeschlusses sprach sich der Aufsichtsrat am 4. Oktober 2019 einstimmig für den Kauf der 10,1 %-Beteiligung am St. Martin Tower aus.

In der Sitzung am **28. Oktober 2019** wurde der bereits im Umlaufverfahren gefasste Beschluss zum Beteiligungserwerb St. Martin Tower physisch erneuert, nachdem der Vorstand den Aufsichtsrat über weitere Entwicklungen im Zusammenhang mit der Objektgesellschaft und der Verlängerung der Erbpacht unterrichtete.

Der Fokus in der am **9. Dezember 2019** stattfindenden Aufsichtsratssitzung lag auf der Kosten- und Cash-Entwicklung sowie auf der Liquiditätsplanung der Coreo-Gruppe für die kommenden Jahre.

### Jahresabschlussprüfung 2019

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellte Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss und Lagebericht wurden von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Leoff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und die Prüfberichte des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung am 21. April 2020 wurden sie insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und ausführlich mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet befunden, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung in der Aufsichtsratssitzung vom 21. April 2020 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie die Prüfungsberichte einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass die Prüfungsbe-

richte, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 mit Aufsichtsratsbeschluss vom 21. April 2020 gebilligt und damit festgestellt.

### Schlusswort

Für den Einsatz und die erbrachten Leistungen dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern! Mit ihnen ist die Gesellschaft für die künftigen Wachstumsaufgaben gut gerüstet!

Für den Aufsichtsrat  
Frankfurt am Main, 21. April 2020



Stefan Schütze  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzernjahresabschluss (IFRS) der Coreo AG  
zum 31.12.2019

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 31.12.2019 (IFRS)

### Aktiva

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	6	11	3.1.1
Sachanlagen	42	6	3.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.502	40.017	3.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	11.952	8.120	3.1.4
Latente Steueransprüche	116	84	3.1.5
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>50.618</b>	<b>48.237</b>	
Immobilienvorräte	709	946	3.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	417	3.507	3.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	2.979	0	3.2.3
Sonstige Vermögenswerte	621	1.455	3.2.2
Steuererstattungsansprüche	78	215	3.1.5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.195	14.033	3.2.4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	5.881	0	3.2.5
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>15.880</b>	<b>20.155</b>	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>66.497</b>	<b>68.392</b>	

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 31.12.2019 (IFRS)

### Passiva

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Anhang
Gezeichnetes Kapital	15.946	15.946	4.1.1
Kapitalrücklage	23.778	23.778	4.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	4.1.3
Ergebnisvortrag	-22.362	-21.575	
Sonstiges Ergebnis	-1.737	-620	4.1.4
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG</b>	<b>28.169</b>	<b>30.073</b>	
Nicht beherrschende Anteile	151	168	
<b>Eigenkapital</b>	<b>28.319</b>	<b>30.241</b>	
Sonstige Rückstellungen	6	6	4.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	26.874	30.046	4.2.2
Latente Steuerschulden	1.816	741	3.1.5
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>28.696</b>	<b>30.793</b>	
Sonstige Rückstellungen	398	264	4.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.116	5.270	4.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393	905	4.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	985	467	4.3.2
Steuerschulden	591	452	4.3.2
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>9.482</b>	<b>7.358</b>	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>66.497</b>	<b>68.392</b>	

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

### 01.01.2019 bis 31.12.2019

in TEUR	2019	2018	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	2.919	2.164	5.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.983	6.730	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1.549	-4.228	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>1.434</b>	<b>2.503</b>	5.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.060	2.643	5.3
Andere Erlöse	4	365	5.1
Sonstige betriebliche Erträge	47	1.429	5.4
Materialaufwand	-2.592	-1.096	5.5
Personalaufwand	-807	-747	5.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-15	-18	5.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.547	-2.348	5.8
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>2.502</b>	<b>4.895</b>	
Finanzerträge	17	137	5.9
Finanzaufwendungen	-2.181	-2.527	5.10
Übriges Finanzergebnis	23	0	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>361</b>	<b>2.505</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.223	-845	5.11
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-862</b>	<b>1.660</b>	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-1.144	-1.690	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	27	0	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.117</b>	<b>-1.690</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-1.980</b>	<b>-30</b>	
<b>Das Periodenergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-845	1.625	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-18	35	
<b>Das Gesamtergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.962	-65	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-18	35	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	15.945.880	15.945.880	4.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,05	0,10	2.4.17



Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

### 01.01.2019 bis 31.12.2019

in TEUR	2019	2018
Periodenergebnis	-862	1.660
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.060	-2.643
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.434	-2.503
Abschreibungen	15	18
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	72	2
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	134	1
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-1.608	-2.165
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	145	-7.422
Finanzerträge	-17	-137
Finanzaufwendungen	2.181	2.527
Ertragsteuern	1.223	845
Erhaltene Zinsen	21	72
Gezahlte Zinsen	-2.055	-1.537
Ertragsteuerzahlungen	-6	-19
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-5.251</b>	<b>-11.300</b>
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	6.324	4.000
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-2.854	-22.784
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten	903	2.411
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-6.703	-9
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	0	-622
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.330</b>	<b>-17.004</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	10.538
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	300	14.280
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-1.557	-345
Einzahlungen aus der Begebung einer Anleihe	0	18.000
Auszahlungen aus der Tilgung der Anleihe	0	-5.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.257</b>	<b>37.473</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.838	9.169
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	14.033	4.864
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>5.195</b>	<b>14.033</b>

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

### 01.01.2019 bis 31.12.2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Ergebnis-vortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2018 nach IFRS</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-23.377</b>	<b>1.070</b>	<b>19.424</b>	<b>-</b>	<b>19.424</b>
Periodenergebnis	-	-	-	1.625	-	1.625	35	1.660
Kapitalerhöhung	6.586	-	-	-	-	6.586	-	6.586
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	3.952	-	-	-	3.952	-	3.952
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-	-	-	-	-1.514	-1.514	-	-1.514
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-	-	-	176	-176	-	-	-
Änderungen im Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	133	133
<b>Stand zum 31.12.2018 nach IFRS</b>	<b>15.946</b>	<b>23.778</b>	<b>12.545</b>	<b>-21.575</b>	<b>-620</b>	<b>30.073</b>	<b>168</b>	<b>30.241</b>
<b>Stand zum 01.01.2019 nach IFRS</b>	<b>15.946</b>	<b>23.778</b>	<b>12.545</b>	<b>-21.575</b>	<b>-620</b>	<b>30.073</b>	<b>168</b>	<b>30.241</b>
Periodenergebnis	-	-	-	-845	-	-845	-18	-862
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.059	-1.059	-	-1.059
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	58	-58	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2019 nach IFRS</b>	<b>15.946</b>	<b>23.778</b>	<b>12.545</b>	<b>-22.362</b>	<b>-1.737</b>	<b>28.169</b>	<b>151</b>	<b>28.319</b>
Anhang	4.1.1	4.1.2	4.1.3		4.1.4			

# Konzernanhang (IFRS)

## 01.01.2019 bis 31.12.2019

### 1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Grüneburgweg 18. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der Coreo AG ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden auf solchen Grundstücken, deren Nutzungsüberlassung, die Entwicklung, Erschließung, Sanierung und Belastung von solchen Gebäuden und Grundstücken, deren Vermietung und Verwaltung sowie deren sonstige Verwertung, die Beteiligung an Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen, insbesondere die Vermietung und Verwaltung von Immobilien. Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

Die Coreo AG-Aktie wird im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Eine Börsennotierung im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG liegt nicht vor. Damit handelt es sich auch nicht um eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft gemäß § 264d HGB.

### 2. Rechnungslegungsmethoden

#### 2.1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2019 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Pro-

zesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung.

Für die Coreo AG besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS. Die Aufstellung und Veröffentlichung des IFRS-Konzernabschlusses sollen den Adressaten die Möglichkeit geben, den Wert des Unternehmens besser einschätzen zu können.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung (bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis), die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang (Notes).

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus erwartet wird. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

#### 2.2 Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Neue Standards in der internationalen Rechnungslegung nach IFRS und Interpretationen

Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) sowie Änderungen von Standards und Interpretationen:

IFRS-Verlautbarungen (mit Anwendungspflicht ab Geschäftsjahr 2019):

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Standard	Titel
IFRS 16	Leasingverhältnisse
Änderungen IFRS 9	Finanzinstrumente, Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung
Änderungen IFRS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen
Änderungen IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures
Verbesserungen zu IFRS 2015-2017	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23
IFRIC 23	Unsicherheit zur ertragsteuerlichen Behandlung

Die erstmalige Anwendung geänderter Rechnungslegungsvorschriften hatte keinen beziehungsweise keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie.

#### IFRS 16 -Leasingverhältnisse

Zum 1. Januar 2019 hat der Konzern erstmalig IFRS 16 angewendet. IFRS 16 ändert ab dem 1. Januar 2019 die Bilanzierung von Leasingverhältnissen und ersetzt den bisherigen Standard IAS 17 sowie die zugehörigen Interpretationen.

IFRS 16 legt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangsangaben von Leasingverhältnissen fest und stellt sicher, dass Leasingnehmer und Leasinggeber alle relevanten Informationen zu den Auswirkungen von Leasingverhältnissen zur Verfügung stellen.

In der Bilanz des Leasingnehmers werden für alle nach IFRS 16 identifizierten Leasingverhältnisse nunmehr Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtung) abgebildet.

Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet. Diese umfassen im Zugangszeitpunkt den Betrag aus der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Abgezinst werden die Zahlungen im Konzern mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme heranziehen müsste.

In der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird

mittels Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der getätigten Leasingzahlungen fortgeschrieben.

Verlängerungs- und Kündigungsoptionen werden berücksichtigt, wenn die Inanspruchnahme, insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen Anreize, hinreichend wahrscheinlich ist. Die Beurteilung, ob die Ausübung einer Verlängerungs- oder Kündigungsoption hinreichend sicher ist, erfordert regelmäßig wesentliche Ermessensentscheidungen.

Die Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert unter den langfristigen Vermögenswerten erfasst. Die Leasingverbindlichkeiten werden in der Bilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Schulden bilanziert.

Für Leasinggeber ergeben sich durch IFRS 16 keine wesentlichen Bilanzierungsänderungen gegenüber IAS 17. Diese werden auch zukünftig Leasingverhältnisse als Operating- oder Finanzierungsleasing einstufen und ähnliche Grundsätze wie in IAS 17 anwenden. IFRS 16 hat daher keine Auswirkung auf Leasingverhältnisse bei denen der Konzern als Leasinggeber fungiert.

Im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 (erst Anwendungszeitpunkt) hat der Konzern den modifiziert retrospektiven Ansatz gewählt. Aufgrund der gewählten Übergangsmethode wurde Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderung des neuen Standards angepasst.

Der Konzern hat sich ferner für die Vereinfachungsregelung des IFRS 16.C3 für Leasingnehmer entschieden. Danach muss ein Unternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung nicht neu beurteilen, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis darstellt oder nicht. Für diese Leasingverhältnisse gilt IFRS 16 ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung.

Die Laufzeit von Leasingverhältnissen mit einer Verlängerungs- oder Kündigungsoption wurde rückwirkend auf Basis der bekannten Entwicklungen bestimmt.

Die Leasingverbindlichkeiten wurden mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlung bilanziert abgezinst unter Anwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes zum Erstanwendungszeitpunkt in Höhe von 2 %. Auf ein Portfolio ähnlich ausgestalteter Leasingerträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten, ähnliches wirtschaftliches Umfeld) wurde ein einheitlicher Abzinsungssatz angewendet.

Die Nutzungsrechte wurden zum Umstellungszeitpunkt zum 1. Januar 2019 vereinfachend mit dem Betrag in Höhe von der jeweiligen Leasingverbindlichkeit bereinigt um im Voraus

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

geleistete oder abgegrenzte Leasingzahlungen bewertet. Auf eine Wertminderungsprüfung der Nutzungsrechte zum Erstanwendungszeitpunkt wurde verzichtet, da keine Hinweise auf eine entsprechende Abwertung zum 31.12.2018 vorlagen. Anfängliche direkte Kosten blieben bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung unberücksichtigt.

Im Eigenkapital ergaben sich keine Auswirkungen durch die Erstanwendung von IFRS 16.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ergeben sich Auswirkungen auf die Darstellung der Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung, die mit dem Leasingverhältnis verbunden sind.

IFRS 16 ersetzt die bisherigen Sachaufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch Abschreibungsaufwand für Nutzungsrechte und Zinsaufwendungen für Schulden aus dem Leasingverhältnis.

Eine Überleitung der zum 31.12.2018 vorhandenen Verpflichtungen aus vorhandenen Operating-Leasingverhältnissen auf den Bilanzwert zum 01.01.2019 kann verzichtet werden, da zu diesem Zeitpunkt lediglich kurzfristige Leasingverhältnisse vorlagen. Durch die geänderte Erfassung von Aufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen ergeben sich in der Kapitalflussrechnung im Geschäftsjahr 2019 ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen.

Neue während des Geschäftsjahres abgeschlossene Leasingverhältnisse werden unter der Position Sachanlagevermögen gesondert erläutert.

In zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendende neue Rechnungslegungsstandards:

Das IASB und das IFRS Interpretations Committee haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

IFRS-Verlautbarungen:

<b>EU Endorsement erfolgt:</b>	<b>Anwendungspflicht für Geschäftsjahre beginnend am oder nach</b>
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8, Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 Reform der Interbanken Referenzzinssätze	01.01.2020
Änderungen zum IFRS Rahmenkonzept, Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards	01.01.2020

**EU Endorsement noch ausstehend:**

Änderungen zu IFRS 3, Unternehmenszusammenschlüsse Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
IFRS 17 Versicherungsverträge	01.01.2021
Änderungen zu IAS 1 Klassifizierung von Verbindlichkeiten	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28 Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	offen

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der Coreo-Konzern hat keine der genannten neuen oder geänderten Vorschriften freiwillig vorzeitig angewendet. Die Anwendung der genannten Standards und Interpretationen erfolgt bei unterjährigen Erstanwendungszeitpunkten grundsätzlich zum 1. Januar des folgenden Geschäftsjahres. Voraussetzung ist die Verabschiedung dieser Regelungen durch die EU.

**2.3 Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernabschluss der Coreo AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

- sie Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen ausüben kann
- deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Tochterunternehmen werden getrennt vom Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Solche Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht gewähren, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, werden bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet. Dieses Wahlrecht kann bei jedem Unternehmenszusammenschluss neu ausgeübt werden. Andere Komponenten von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben bewertet, die sich aus anderen Standards ergeben. Nach dem Erwerb ergibt sich der Buchwert der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus dem Wert der Anteile bei der erstmaligen Erfassung zuzüglich des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter an den nachfolgenden Eigenkapitalveränderungen. Das auf sie entfallende Gesamtergebnis wird den nicht beherrschenden Gesellschaftern auch dann zugerechnet, wenn deren Anteile dadurch einen negativen Saldo aufweisen.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20 % und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Es handelt sich um Beteiligungen, bei denen die Coreo AG mittel- oder unmittelbar 20 % bis 50 % Stimmrechtsanteile hält. Diese Beteiligungen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst.

Sämtliche in den Konzernabschluss der Coreo AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 11 (Vorjahr: 10) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Folgende Gesellschaften wurden in 2019 neu gegründet:

- Coreo Wubi Residential UG & Co. KG

Die Coreo AG hält 100 % an der Coreo Wubi Residential UG & Co. KG, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wurde am 26. September 2019 gegründet.

## 2.4 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Coreo AG gliedert ihre Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

#### 2.4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmbaren Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Die Abschreibungen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer aufwandswirksam erfasst. Die erwartete Nutzungsdauer sowie die Abschreibungsmethode werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und sämtliche Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter bzw. unbestimmter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.

#### 2.4.2 Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten planmäßigen Abschreibungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt. Im Hinblick auf bilanzierte Nutzungsrechte nach IFRS 16 wird auf die Ausführungen unter 2.2 und 2.4.14 verwiesen.

Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen werden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt.

#### 2.4.3 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten mit Ausnahme von Geschäfts- oder Firmenwerten

Zu jedem Abschlussstichtag überprüft das Unternehmen die Buchwerte der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung dieser Vermögenswerte gibt. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sind die Gründe für die Wertminderung entfallen, so werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

#### 2.4.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Diese Immobilien werden nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt und auch nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie unbebaute Grundstücke.



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. die Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Für Immobilien im Bestand wurde jeweils ein Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2019 erstellt.

Die Immobilien-Bewertungsgutachten wurden durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, einem akkreditierten externen unabhängigen Gutachter, nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellt und damit in ihrem Gesamtwert bestätigt (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3). Hierbei wurde der Marktwert jeder Immobilie gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Books ermittelt.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Verkaufsabsicht belegt wird.

#### 2.4.5 Finanzielle Vermögenswerte

Mit IFRS 9 besteht ein einheitliches Modell zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte, mit dem finanzielle Vermögenswerte bei erstmaligem Ansatz in drei Kategorien eingestuft werden.

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im

Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt.

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows wie folgt klassifiziert:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von vertraglichen Zahlungsströmen. Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinne und Verluste werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei Coreo für ausgewählte Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Verkauf gehalten werden, von dem Wahlrecht Gebrauch, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen.

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente) kann der Konzern im Zugangszeitpunkt für jedes einzelne Finanzinstrument das unwiderrufliche Wahlrecht ausüben, dieses erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Eine Designation ist unzulässig, wenn das Finanzinstrument zu Handelszwecken gehalten wird oder es sich um eine bedingte Gegenleistung handelt, die von einem Erwerber aus einem Unternehmenszusammenschluss erfasst wird. Ein finanzieller Vermögenswert wird als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn dieser:

- hauptsächlich mit der Absicht erworben wurde, ihn kurzfristig zu verkaufen, oder
- beim erstmaligen Ansatz Teil eines Portfolios eindeutig identifizierter und gemeinsam vom Konzern gesteuerter Finanzinstrumente ist, für das in der jüngeren Vergangenheit Hinweise auf kurzfristige Gewinnmitnahmen bestehen, oder



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

- ein Derivat ist, das nicht als Sicherungsinstrument designiert wurde, als solches effektiv wäre und auch keine Finanzgarantie darstellt.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (in Form von Eigenkapitalinstrumenten) werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden Gewinne und Verluste aus Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis erfasst. Die kumulierten Gewinne oder Verluste werden bei Abgang des Eigenkapitalinstruments nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, sondern in die Gewinnrücklagen umbucht. Dividenden aus diesen Eigenkapitalinstrumenten werden gemäß IFRS 9 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, die Dividenden stellen eindeutig eine Rückzahlung eines Teils der Anschaffungskosten der Eigenkapitalinstrumente dar. Dividenden werden, sofern vorhanden, im Posten „sonstige Finanzerträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die Klassifizierung erfolgt einzeln für jedes Instrument. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die weder zu fortgeführten Anschaffungskosten noch erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, fallen in die Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Diese Kategorie umfasst derivative Finanzinstrumente und Eigenkapitalinstrumente, bei denen sich der Konzern nicht unwiderruflich dafür entschieden hat, sie als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu klassifizieren.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte der Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen oder zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen. Wenn für nicht börsennotierte Beteiligungen im Einzelfall ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann, werden diese hilfsweise zu ihren Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht der niedrigere beizulegende Wertansatz zum Tragen kommt. Die Anschaffungskosten werden mit dem Preis zum Erfüllungstag ermittelt.

Inhaltlich betrifft dies bei der Coreo die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an börsennotierten sowie nicht-börsennotierten Gesellschaften und Fonds.

Die von Coreo gehaltenen Fremdkapitalinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der Coreo die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher als „bis zur Endfälligkeit gehalten“ klassifiziert wurden.

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag hinsichtlich erwarteter Kreditverluste überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Wertberichtigungsquoten werden anhand der Überfälligkeitsdauern der Forderungen bestimmt.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

#### 2.4.6 Immobilien des Vorratsvermögens

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

#### 2.4.7 Steuern

##### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in Deutschland gelten.

##### Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder gesetzlich angekündigt sind.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Sie werden dabei entsprechend dem ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

#### 2.4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

#### 2.4.9 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte erfolgt dann, wenn am Bilanzstichtag die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert veräußerbar ist. Eine Veräußerung gilt als höchstwahrscheinlich, wenn der Plan hierfür beschlossen wurde und die Suche nach einem Käufer bzw. die Durchführung des Plans bereits aktiv eingeleitet wurde.

Coreo bilanziert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn die oben genannten Kriterien zum Bilanzstichtag vorliegen. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

#### 2.4.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn das Unternehmen eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlicher oder faktischer Natur) aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung mit dem Abfluss von Ressourcen einhergeht und eine verlässliche Schätzung des Betrages der Rückstellung möglich ist.

Der angesetzte Rückstellungsbetrag ist der beste Schätzwert, der sich am Abschlussstichtag für die hinzugebende Leistung ergibt, um die gegenwärtige Verpflichtung zu erfüllen. Dabei sind der Verpflichtung inhärente Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Wird eine Rückstellung auf Basis der für die Erfüllung der Verpflichtung geschätzten Zahlungsströme bewertet, sind diese Zahlungsströme abzuzinsen, sofern der Zinseffekt wesentlich ist.

Kann davon ausgegangen werden, dass Teile oder der gesamte zur Erfüllung der Rückstellung notwendige wirtschaftliche Nutzen durch einen außenstehenden Dritten erstattet wird, wird dieser Anspruch als Vermögenswert aktiviert, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann.

Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, so werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwand erfasst.

#### 2.4.11 Finanzielle Verbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz nach IFRS 9 wie folgt klassifiziert:

- finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Differenzen zwischen den historischen Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag sowie Transaktionskosten werden unter entsprechender Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt. Sonstige Verbindlichkeiten werden zum Nennwert oder zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Langfristige unverzinsliche sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Barwert bilanziert.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Coreo-Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten sowie Unternehmensanleihen. Diese werden ausnahmslos mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### 2.4.12 Ertrags- und Aufwandsrealisation

IFRS 15 regelt die Höhe und den Zeitpunkt der Umsatzerfassung und sieht ein einheitliches, fünfstufiges Erlösrealisierungsmodell vor, das grundsätzlich auf alle Kundenverträge anzuwenden ist. Umsatzerlöse werden im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Dienstleistungen sowie Mietverträgen erzielt. Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleis-

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

tungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die das Unternehmen im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Die Erlöse werden nach Abzug von Kaufpreisminderungen wie Skonti, Kundenboni und gewährten Rabatten realisiert.

Ein in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallender Vertrag mit einem Kunden ist bilanziell zu erfassen, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- die Vertragsparteien haben dem Vertrag zugestimmt und zugesagt, ihre vertraglichen Pflichten zu erfüllen
- das Unternehmen kann für jede Vertragspartei feststellen, welche Rechte diese hinsichtlich der zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen besitzt
- das Unternehmen kann die Zahlungsbedingungen für die zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen feststellen
- der Vertrag hat wirtschaftliche Substanz
- das Unternehmen wird die Gegenleistung, auf die es im Austausch für die auf den Kunden zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen Anspruch hat, wahrscheinlich erhalten.

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

#### 2.4.13 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung und Darstellungswährung des Coreo Konzerns, aufgestellt.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftsvorfall erstmals ansetzbar ist, mit dem jeweils gültigen Kassakurs umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses umgerechnet. Die Umrechnung von Aufwendungen und Erträge erfolgt zu Durchschnittskursen.

Differenzen aus der Abwicklung oder Umrechnung werden erfolgswirksam erfasst.

#### 2.4.14 Leasing

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

##### Der Konzern als Leasinggeber

Unter der Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Für Leasinggeber ergeben sich durch IFRS 16 keine wesentlichen Bilanzierungsänderungen gegenüber IAS 17. Diese werden auch weiterhin Leasingverhältnisse als Operating- oder Finanzierungsleasing einstufen und ähnliche Grundsätze wie in IAS 17 anwenden. IFRS 16 hat daher keine Auswirkung auf Leasingverhältnisse bei denen die Coreo AG als Leasinggeber fungiert. Sämtliche Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei der Aushandlung und Vereinbarung eines Mietleasingverhältnisses anfallen, werden dem Buchwert des Leasingobjekts hinzugefügt und linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt.

##### Der Konzern als Leasingnehmer

Wie bereits unter Punkt 2.2 detailliert erläutert, wird ab dem 01. Januar 2019 der neue IFRS 16 auf Leasingverhältnisse angewendet.

Leasingverhältnisse, die weder als kurzfristige Leasingverhältnisse noch als Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte eingestuft werden, werden als Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert zu Beginn des Leasingverhältnisses mit Hilfe des zugrundeliegenden Zinssatz bewertet. Wenn dieser Zinssatz nicht ohne weiteres bestimmt werden kann, verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Folgende Leasingzahlungen werden in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogen:

- Feste Leasingzahlungen, abzüglich zu erhaltende Anreizzahlungen
- Variable Leasingzahlungen, die auf einem Index oder Kurs basieren, anfänglich mit dem Index oder dem Kurs zum Zeitpunkt des Beginns des Leasingverhältnisses bemessen;
- Erwartete Zahlungen durch den Leasingnehmer aufgrund von Restwertgarantien;
- Ausübungspreise von Kaufoptionen, wenn der Leasingnehmer hinreichend sicher ist, dies auszuüben; und
- Strafzahlungen für die vorzeitige Beendigung von Leasingverhältnissen, sofern ein Kündigungsrecht vereinbart wurde.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt durch Erhöhung des Buchwerts um die Verzinsung der Leasingverbindlichkeit (unter Anwendung der Effektivzinsmethode) und durch Reduzierung des Buchwerts um die geleisteten Leasingzahlungen.

Der Konzern nimmt für die folgenden Fälle eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit und eine entsprechende Anpassung der korrespondierenden Nutzungsrechte vor:

- die Laufzeit des Leasingverhältnisses hat sich geändert oder es gibt ein wesentliches Ereignis oder eine wesentliche Änderung der Umstände, die zu einer Änderung der Beurteilung hinsichtlich der Ausübung einer Kaufoption führt. In diesem Fall wird die Leasingverbindlichkeit durch Abzinsung der angepassten Leasingzahlung mit einem aktualisierten Zinssatz neu bewertet
- die Leasingzahlungen ändern sich aufgrund von Index- oder Kursänderungen oder durch eine Änderung der erwarteten zu leistenden Zahlung aufgrund einer Restwertgarantie. In diesen Fällen wird die Leasingverbindlichkeit durch Abzinsung der angepassten Leasingzahlungen mit einem unveränderten Diskontierungszins neu bewertet
- ein Leasingverhältnis wird geändert und die Änderung des Leasingverhältnisses wird nicht als separates Leasingverhältnis erfasst. In diesem Fall wird die Leasingverbindlichkeit auf der Grundlage der Laufzeit des geänderten Leasingverhältnisses neu bewertet, indem die geänderten Leasingzahlungen mit einem aktualisierten Zinssatz zum effektiven Zeitpunkt abgezinst werden.

#### 2.4.15 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten oder bereits bestehende Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss unwahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht verlässlich bestimmt werden kann. Eventualverbindlichkeiten werden in der Bilanz nicht erfasst. Die im Anhang angegebenen Verpflichtungsvolumina der Eventualverbindlichkeiten entsprechen (soweit vorhanden) dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang und den Restinzahlungsverpflichtungen für noch nicht eingeforderte, bedungene Einlagen für Anteile an Personengesellschaften.

#### 2.4.16 Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden muss die Geschäftsführung in Bezug auf die im Konzernabschluss enthaltenen Vermögenswerte und Schulden, die nicht ohne Weiteres aus anderen Quellen ermittelt werden können, Sachverhalte beurteilen, Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Die Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen resultieren aus Vergangenheitserfahrungen sowie weiteren als relevant erachteten Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Schätzungsänderungen werden, sofern die Änderung nur eine Periode betrifft, nur in dieser berücksichtigt. Falls die Änderungen die aktuelle sowie die folgenden Berichtsperioden betreffen, werden diese entsprechend in dieser und den folgenden Perioden berücksichtigt.

Die berücksichtigten Annahmen und Schätzungen wurden sich im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien sowie auf Beteiligungen
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern sowie die in Form von laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den Grundstücksspezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z. B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

#### 2.4.17 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Gewinn durch die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich ausgegebenen Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ die im Rahmen eines Aktienoptionsplans künftig ausgegeben werden. Das Ergebnis je Aktie ist in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 ist eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie nicht festzustellen, da der Börsenkurs der zu gewährenden Aktien den Wert der Gegenleistung (Ausübungspreis der Option) nicht übersteigt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz – AKTIVA

#### 3.1 Langfristiges Vermögen

##### 3.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 01.01.	35	35
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	35	35
<b>Wertberichtigung</b>		
Stand 01.01.	-24	-16
Abschreibung	-5	-8
Zuschreibung	0	0
Abgang	0	0
Stand 31.12.	-29	-24
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>6</b>	<b>11</b>

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Homepage, Aufwendungen für den Erwerb des Markennamens „Coreo“ sowie Aufwendungen für die Anschaffung der Software „Domus“.

Die erworbene Software „Domus“ wird für die Verwaltung der erworbenen Immobilien eingesetzt.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte liegt zwischen 3 und 10 Jahren.

Aufwendungen für Forschungs- und Entwicklung fielen nicht an und wurden daher weder im Aufwand erfasst noch aktiviert.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

### 3.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 01.01.	93	84
Zugänge	45	9
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	138	93
<b>Wertberichtigung</b>		
Stand 01.01.	-87	-77
Abschreibung	-9	-10
Zuschreibung	0	0
Abgang	0	0
Stand 31.12.	-96	-87
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>42</b>	<b>6</b>

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von 3, längstens von 25 Jahren abgeschrieben werden.

In den Zugängen sind auch die aus der Anwendung des IFRS 16 resultierenden Nutzungsrechte in Höhe von 34 TEUR ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um ein Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Der Leasingvertrag wurde in 2019 für die Dauer von drei Jahren neu abgeschlossen. Der Konzern nimmt die Ausnahmeregelung des IFRS 16 für kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und für geringwertige Leasingverhältnisse (zugrundeliegender Vermögenswert von geringem Wert) in Anspruch. Für diese Leasingverhältnisse werden weder Leasingverbindlichkeit noch Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

Dies betrifft einen kurzfristigen Mietvertrag über Büroräume, für den die Ausnahmeregelung für kurzfristige Leasingverhältnisse angewendet wurde. Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 6 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 20 TEUR.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

### 3.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Coreo Wubi UG & Co. KG wurde am 26.09.2019 zum Kauf eines neuen Wohnportfolios in Wuppertal und Bielefeld gegründet. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 31.10.2019 unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist erst für 2020 geplant.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	40.017	10.280
Zugänge	2.381	13.360
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	11.614
Abgänge	-1.075	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-5.881	0
positive Marktwertveränderung	3.060	5.083
negative Marktwertveränderung	0	-320
<b>Stand 31.12.</b>	<b>38.502</b>	<b>40.017</b>

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Hydra-Hold-Portfolio	103	33
Portfolio Göttingen	532	563
Portfolio Bad Köstritz	279	291
Portfolio Bruchsal	341	319
Portfolio Mannheim	247	281
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.502</b>	<b>1.487</b>

Mieteinnahmen in Höhe von 466 TEUR sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung bestimmte Immobilien“, in obiger Tabelle nicht ausgewiesen.

Darüber hinaus realisierte die Gesellschaft Erlöse aus Nebenkosten in Höhe von TEUR 940 (Vj. TEUR 652)

Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der vermieteten Objekte setzen sich wie folgt zusammen:



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

in TEUR	2019	2018
Instandhaltungskosten	781	324
Betriebskosten	1.037	741
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.818</b>	<b>1.065</b>

Instandhaltungskosten in Höhe von 183 TEUR sowie Betriebskosten in Höhe von 542 TEUR sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung bestimmte Immobilien“, in obiger Tabelle nicht ausgewiesen.

Davon betragen die Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der leer stehenden Objekte:

in TEUR	2019	2018
Instandhaltungskosten	151	0
Betriebskosten	361	148
<b>Stand 31.12.</b>	<b>512</b>	<b>148</b>

Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Instandhaltungskosten aus Leerständen in Höhe von 37 TEUR sowie Betriebskosten aus Leerständen in Höhe von 107 TEUR sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung bestimmte Immobilien“, in obiger Tabelle nicht ausgewiesen.

## Langfristige Mietverträge

Die Coreo hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Aus den Leasingverhältnissen ergeben sich folgende Fälligkeiten für die Mieterlöse:

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>31.12.2019</b>				
Hydra	543	55	221	267
Bruchsal	1.440	339	1.101	0
	<b>1.983</b>	<b>394</b>	<b>1.322</b>	<b>267</b>
<b>31.12.2018</b>				
Hydra	0	0	0	0
Bruchsal	1.779	339	1.355	85
	<b>1.779</b>	<b>339</b>	<b>1.355</b>	<b>85</b>

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen.

Lediglich bei einem Objekt aus dem Hydra-Portfolio ist ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen. Die Stadt Kiel macht jedoch derzeit von diesen Vorkaufsrechten kein Gebrauch.

Bei den Objekten aus dem Göttinger Portfolio, die zum Verkauf stehen und daher in der Bilanz umgegliedert wurden, könnte die Gemeinde im Verkaufsfalle ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB ausüben. Hierzu müsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

## 3.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	2019	2018
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	11.952	8.120
<b>Gesamt</b>	<b>11.952</b>	<b>8.120</b>

Die finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2019	2018
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 01.01.	8.120	13.472
Zugänge aus Käufen	5.810	29
Abgänge	-845	-2.235
positive Marktwertveränderung	10	0
negative Marktwertveränderung	-1.143	-1.690
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.952</b>	<b>9.576</b>

## Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 31. Dezember 2019 nur noch 18,7 % der Anteile an der Lumiphore Inc. Bei der Lumiphore handelt es sich damit seit dem Geschäftsjahr 2019 um kein assoziiertes Unternehmen der Coreo AG mehr.



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Sonstige Wertpapiere

Die sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten werden entweder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) oder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (FVTPL) bewertet.

Coreo hält folgende Anteile und Wertpapiere:

in TEUR	2019	2018	Sitz der Gesellschaft	Kategorie
Nanosys Inc.	0	0	Milpitas, USA	FVTOCI
NanoDimension LP	300	385	L.P., Kaimaninseln	FVTOCI
MagForce AG	5.802	7.705	Berlin, Deutschland	FVTOCI
Lumiphore Inc.	0	0	Berkeley, USA	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	5.731	0	Frankfurt a. M., Deutschland	FVTPL
Sonstige Wertpapiere	119	30		FVTPL
<b>Gesamt</b>	<b>11.952</b>	<b>8.120</b>		

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Wertreduzierung in Höhe von 1.059 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 5.802 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Die Wertänderung der MagForce-Aktien in Höhe von -1.059 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Abgänge aus Verkäufen von MagForce-Aktien wurden mit 58 TEUR erfolgsneutral vom sonstigen Ergebnis in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Auf die Beteiligung an der NanoDimension LP wurde eine Wertreduzierung in Höhe von 85 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 300 TEUR vorgenommen. Dieser Wert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert. Die Wertänderung der Beteiligung in Höhe von TEUR -85 wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarb die Coreo Anteile in Höhe von 10,1 % an der Immobiliengesellschaft Publity St. Martin Tower GmbH. Die Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten betragen 5.731 TEUR. Die Anschaffungskosten entsprechen dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

### 3.1.5 Steuern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich temporäre Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz hinsichtlich der Bewertung der Beteiligungen.

Lt. aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gem. § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Aufgrund der 95%igen Steuerfreiheit etwaiger Veräußerungsgewinne ergeben sich lediglich geringe temporäre Differenzen, die für die Berechnung der latenten Steuern unwesentlich sind. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Steuersatz in %	2019	2018
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuer	16,1	16,1
<b>Gesamt</b>	<b>31,93</b>	<b>31,93</b>

Nach IAS 12.34 ist der Steuereffekt aus einem am Bilanzstichtag vorhandenen Verlustvortrag (laut Steuerbilanz) zu aktivieren, wenn mit ausreichender Wahrscheinlichkeit künftig genügend steuerlicher Gewinn zur Verlustverrechnung verfügbar ist.

Danach gelten folgende Kriterien zur Bestimmung der Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Verlustnutzung:

- Es liegen ausreichend passive Latenzen vor, gegen die bislang ungenutzte Verlustvorträge vor ihrem Verfall beim selben Unternehmen und der gleichen Steuerbehörde geltend gemacht werden können.
- Mit Wahrscheinlichkeit – nachgewiesen durch entsprechende Planungsrechnungen – erzielt das Unternehmen ausreichend Gewinne zur Verrechnung mit Verlustvorträgen vor deren Verfall.
- Die Verlustvorträge sind aus Ereignissen entstanden, die sich voraussichtlich nicht mehr wiederholen.
- Es liegen steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Verlustnutzung innerhalb eines evtl. Verfallzeitraums vor.

Aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung, über einen Zeitraum von fünf Jahren, ist bei der Coreo AG mit keinen ausreichenden Gewinnen zu rechnen, die eine Verlustverrechnung ermöglichen.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden daher steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 14,8 Mio. und zur Gewerbesteuer von EUR 14,8 Mio. nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der oben erwähnten Planungsrechnung nicht wahrscheinlich erscheint.

Die Aktiv- und Passivposten aus latenten Steuern sind saldiert auszuweisen, wenn sie aufrechenbar (für das betreffende Steuersubjekt) gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen, sonst erfolgt ein getrennter Ausweis (vgl. IAS 12.74).

Die Entwicklung der passiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	2019	2018
01.01.	742	14
Erfolgsneutral aus Erstkonsolidierung Coreo Göttingen	0	197
Veränderung (ergebniswirksam)	1.074	531
<b>31.12.</b>	<b>1.816</b>	<b>742</b>

Der Anstieg der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Weitere Abweichungen sind nicht entstanden, insofern wird auf eine detaillierte Darstellung der Abweichungen verzichtet.

Die Entwicklung der aktiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	2019	2018
01.01.	84	0
Veränderung (erfolgsneutral)	26	0
Veränderung (ergebniswirksam)	6	84
<b>31.12.</b>	<b>116</b>	<b>84</b>

Die aktive latente Steuer entsteht im Wesentlichen aus der Abwertung von Immobilien.

### 3.2 Kurzfristiges Vermögen

#### 3.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Coreo Solo UG & Co. KG veräußerte im aktuellen Geschäftsjahr zwei weitere Immobilien aus dem in 2018 erworbenen „Hydra-Portfolio“. Der Kaufvertrag für die Veräußerung einer weiteren Immobilie wurde bereits in 2019 unterschrieben. Nutzen und Lasten gehen jedoch erst im Folgejahr auf den Käufer über. Somit wurden insgesamt 5 der 6 erworbenen Immobilien gewinnbringend veräußert.

Die während des Jahres 2019 veräußerten Immobilien wiesen einen Buchwert in Höhe von 452 TEUR aus. Aus den veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 878 TEUR. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten betrug 426 TEUR.

Die Coreo AG erwarb mit notariellem Kaufvertrag am 31.10.2019 zwei neue Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und daher unter der Position Immobilienvorräte ausgewiesen werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist erst im kommenden Jahr geplant. Bislang werden geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 193 bilanziert. Der Restbestand der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt zum 31.12.2019 709 TEUR (im Vorjahr 946 TEUR).

#### 3.2.2 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	417	3.507
Steuererstattungsansprüche	78	215
Sonstige	621	1.455
<b>Gesamt</b>	<b>1.116</b>	<b>5.177</b>

Die Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietforderungen.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich.

### 3.2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 2.979 TEUR (im Vorjahr: 0 TEUR) beinhalten Anteile an einem zu Handelszwecken gehaltenen Investmentfonds in Höhe von 2.013 TEUR sowie ein Darlehen an die Publyt St. Martin Tower GmbH in Höhe von 966 TEUR. Die Anteile an dem Investmentfonds werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn und Verlust bewertet (FVTPL).

### 3.2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ umfasst Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

### 3.2.5 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien betragen insgesamt 5.881 TEUR (im Vorjahr: 0 TEUR).

Darin enthalten sind Immobilien in Höhe von 4.900 TEUR, für die am Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

Die restlichen Immobilien betragen lt. aktuellem Wertgutachten 981 TEUR. Für diese Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet, die zum zeitnahen Verkauf im Geschäftsjahr 2020 führen sollen.

## 4. Erläuterungen zur Bilanz – Passiva

### 4.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4).

#### 4.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2019 eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19.08.2009 um bis zu 561.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/II).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 wurde das (Bedingte Kapital 2009/II) um 422.000,00 EUR aufgehoben und beträgt nunmehr 139.000,00 EUR.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.05.2016 um bis zu 485.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital dient der Sicherung von Bezugsrechten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung durch Beschluss vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 um bis zu 6.724.940,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 ermächtigt, bis zum 12.06.2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 50.000.000,00 EUR mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren auszugeben und den Inhabern von Optionsanleihen Optionsrechte bzw. den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf insgesamt bis zu 6.724.940 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 6.724.940,00 EUR zu gewähren. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12.06.2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972.740,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

#### 4.1.2 Kapitalrücklage

Als Kapitalrücklage ist der Betrag, der bei der Ausgabe von Anteilen einschließlich von Bezugsanteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wird (Agio), auszuweisen.

#### 4.1.3 Gewinnrücklagen

Gewinnrücklagen resultieren aus thesaurierten Gewinnen vorangegangener Geschäftsjahre.

#### 4.1.4 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -1.737 TEUR betrifft im Wesentlichen die Wertänderungen der Anteile an der MagForce AG und NanoDimension LP.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## 4.2 Langfristige Schulden

### 4.2.1 Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts mit dem gleichen Zinssatz abgezinst wie in der Handelsbilanz.

### 4.2.2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>31.12.2019</b>				
Anleihe	13.625	625	13.000	0
Kreditinstitute	20.331	6.478	12.522	1.331
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393	393	0	0
Leasingverbindlichkeiten	34	13	21	0
Sonstige Verbindlichkeiten	985	985	0	0
	<b>35.368</b>	<b>8.494</b>	<b>25.543</b>	<b>1.331</b>
<b>31.12.2018</b>				
Anleihe	13.624	833	12.791	0
Kreditinstitute	21.692	4.437	17.255	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905	905	0	0
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	467	467	0	0
	<b>36.688</b>	<b>6.642</b>	<b>30.046</b>	<b>0</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer

bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Die Anleihe ist zwar an einer Börse gelistet, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 31. Dezember 2019 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 625 und sind unter Punkt 4.3.2 ausgewiesen.

in TEUR	31.12.2019			31.12.2018		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	1.789	3	1,39	1.884	4	1,39
Darlehen	287	3	1,73	0	0	0,00
Darlehen	1.988	1	4,20	3.150	2	4,20
Darlehen	0	0	0,00	132	1	4,20
Darlehen	2.012	17	1,95	2.222	2	1,95
Darlehen	10.000	2	2,25	10.003	3	2,25
Darlehen	4.255	1	variabel*	4.301	1	variabel*

\* 3-Monats-EURIBOR +1,8%, mindestens aber 1,8%

## 4.3 Kurzfristige Schulden

### 4.3.1 Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
Personalrückstellung	44	44	0	48	48
Aufsichtsratsvergütung	14	14	0	14	14
Jahresabschluss und Prüfung	132	123	5	150	154
Hauptversammlung	28	28	0	28	28
Ausstehende Rechnungen	46	41	5	154	154
<b>Gesamt</b>	<b>264</b>	<b>250</b>	<b>10</b>	<b>394</b>	<b>398</b>

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

**4.3.2 Verbindlichkeiten**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.478	4.437
Verbindlichkeiten aus Anleihen	625	833
Leasingverbindlichkeiten	13	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393	905
Verbindlichkeiten aus Steuern	591	452
Sonstige	984	467
<b>Gesamt</b>	<b>9.084</b>	<b>7.094</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Die laufenden Steuerschulden in Höhe von 48 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien. Hierbei handelt es sich in voller Höhe um Gewerbesteuer-schulden, die durch den gewerblichen Grundstückshandel ausgelöst werden.

**4.3.3 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten****Wertansätze der Finanzinstrumente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Deshalb entsprechen zum Abschlussstichtag deren Buchwerte näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Marktwertermittlung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere (finanzielle Vermögenswerte) in Form von Eigenkapitalinstrumenten erfolgt entweder anhand von notierten Marktpreisen für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten (Stufe 1 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13) oder auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher stimmen die bilanzierten Werte näherungsweise mit den beizulegenden Zeitwerten überein. Die beizulegenden Zeitwerte von verzinslichen Darlehen werden als Barwert der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Zugrundelegung von Marktzinssätzen ermittelt. Die bilanzierten Werte stimmen näherungsweise mit den beizulegenden Zeitwerten überein.

Die Marktwertermittlung erfolgte damit auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13). Die Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 7 in Verbindung mit IFRS 13 sind im Folgenden beschrieben:

- Stufe 1: notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten,
- Stufe 2: andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind, und
- Stufe 3: Informationen für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die Wertansätze der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien sowie die Fair-Value-Hierarchiestufen stellen sich wie folgt dar:

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

31. Dezember 2019:

## Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	5.921	-	5.921
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	2	5.731	300	-	6.031
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>5.731</b>	<b>6.221</b>	<b>-</b>	<b>11.952</b>

## Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	417	417
Sonstige Vermögenswerte	2	-	1.587	1.587
Sonstige Wertpapiere	1	2.013	-	2.013
Steuererstattungsansprüche	2	-	78	78
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	-	5.195	5.195
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>2.013</b>	<b>7.277</b>	<b>9.290</b>

## Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz gemäß IFRS 16	Bilanzausweis
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	21	21
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihe	2	-	13.000	-	13.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	13.853	-	13.853
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>-</b>	<b>26.853</b>	<b>21</b>	<b>26.874</b>

## Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz gemäß IFRS 16	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	-	-	7.103	13	7.116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	393	-	393
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	984	-	984
Steuerschulden	2	-	-	591	-	591
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.071</b>	<b>13</b>	<b>9.084</b>

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

31. Dezember 2018:

## Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	0	7.705	0	7.705
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	2	0	415	0	415
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>0</b>	<b>8.120</b>	<b>0</b>	<b>8.120</b>

## Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	3.507	3.507
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	1.455	1.455
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	215	215
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	-	-	14.033	14.033
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.210</b>	<b>19.210</b>

## Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	17.256	17.256
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2	-	-	12.790	12.790
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.046</b>	<b>30.046</b>

## Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	-	-	5.270	5.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	905	905
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	467	467
Steuerschulden	2	-	-	452	452
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.094</b>	<b>7.094</b>

Konzernjahresabschluss (IFRS)

## 5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung

### 5.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Mieteinnahmen	1.977	1.507
Nebenkosten	942	657
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.919</b>	<b>2.164</b>
Andere Erlöse	4	365
<b>Gesamt</b>	<b>2.923</b>	<b>2.529</b>

### 5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.983	6.730
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-1.549	-4.228
<b>Gesamt</b>	<b>1.434</b>	<b>2.503</b>

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung zweier Immobilien aus dem Hydra-Portfolio realisiert sowie durch Veräußerungen aus dem Mannheimer und Göttinger Portfolio.

### 5.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

in TEUR	2019	2018
Wertänderung Fair Value Bewertung Immobilien IAS 40	3.060	2.643
<b>Gesamt</b>	<b>3.060</b>	<b>2.643</b>

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Wertänderung Hydra-Portfolio	429	1.641
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	239	-411
Wertänderung Porfolio Mannheim	793	117
Wertänderung Portfolio Bruchsal	870	287
Wertänderung Portfolio Göttingen	729	1.009
<b>Gesamt</b>	<b>3.060</b>	<b>2.643</b>

### 5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2019	2018
Ertrag Erstkonsolidierung Coreo Göttingen KG (lucky buy)	0	1.344
Erträge Verkäufe Finanzanlagevermögen	0	0
Erträge Zuschreibung Finanzanlagevermögen	0	0
Erträge Auflösung von Rückstellungen	10	56
Übrige	37	29
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>1.429</b>

### 5.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von TEUR 2.592 sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

### 5.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	-722	-681
Soziale Abgaben	-85	-66
<b>Gesamt</b>	<b>-807</b>	<b>-747</b>

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten. Der Anstieg resultiert u. a. aus der Neueinstellung von Mitarbeitern.

Die Arbeitnehmer der Gesellschaft sind im Rahmen einer betrieblichen sowie im Rahmen einer gesetzlichen Altersvorsorge versichert. Die laufenden Beitragszahlungen sind im Zeitpunkt der Zahlung aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen keine Zusagen zur Altersvorsorge.

### 5.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibung der neu bilanzierten Nutzungsrechte aus Leasingverträgen und betragen 15 TEUR (im Vorjahr: 18 TEUR).



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

### 5.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

in TEUR	2019	2018
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-131	-449
Raumkosten	-66	-60
Versicherungen	-32	-30
Fahrzeugkosten	-30	-24
Reisekosten	-35	-15
Bürokosten	-50	-36
Fortbildungskosten	-3	-17
Reparaturen, Wartung Instandhaltung	-9	-9
Rechts- und Beratungskosten	-379	-875
Abschluss- und Prüfungskosten	-282	-114
Nebenkosten d. Geldverkehrs/ Bankprov.	-58	-16
Periodenfremde Kosten	-9	
Aufsichtsratsvergütung	-44	-41
Übrige sonstige Aufwendungen	-419	-662
<b>Gesamt</b>	<b>-1.547</b>	<b>-2.348</b>

### 5.9 Finanzerträge

Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 17 TEUR (im Vorjahr: 137 TEUR).

### 5.10 Finanzaufwendungen

Der Finanzaufwand des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 2.181 TEUR (im Vorjahr: 2.527 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen für die Unternehmensanleihe sowie um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

### 5.11 Laufende Steuern und latente Steuern

Im Jahr 2019 ergab sich ein laufender Steueraufwand in Höhe von 154 TEUR (im Vorjahr 398 TEUR). Dieser Steueraufwand resultiert aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt 1.069 TEUR (im Vorjahr 447 TEUR). Dieser Steueraufwand entsteht im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 3.1.5. Die steuerliche Über-

leitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragssteuersatzes ergibt.

Dieser setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	2019	2018
Konzernergebnis vor Steuern	361	2.505
Erwartetes Steuerergebnis (31,93 %)	-115	-800
permanente Effekte aus n.a. Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-99	-462
Nutzung nicht aktivierter Verluste	42	329
Nichtaktivierung steuerlicher Verluste	-1.170	-703
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	506	614
Periodenfremde Ertragsteuereffekte	-354	3
Erstkonsolidierungseffekte	0	198
Sonstige	-33	-24
Tatsächliches Steuerergebnis	-1.223	-845
<b>Effektiver Steueraufwand in %</b>	<b>339</b>	<b>34</b>

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

### 6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme im Einzelnen hinsichtlich der Höhe genau dargestellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Das negative Periodenergebnis speist sich im Wesentlichen aus den deutlich geringeren Verkaufsgewinnen der Immobilien sowie aus den deutlich gestiegenen Instandhaltungskosten, die im Rahmen der Sanierungstätigkeiten dringend erforderlich waren.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus der verminderten Aufnahme von Finanzierungsdarlehen.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 Mio. EUR gestiegene negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus den verringerten Käufen von Immobilien, sowie aus der Auszahlung für die Beteiligung an der Pubilty St. Martin Tower GmbH.

Der negative Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung für die Tilgung von Darlehen.

Die Verfügungsbeschränkungen betreffen zum einen das Erlös-konto aus den Verkäufen der MagForce-Aktien mit einem Bestand von 5.802 TEUR zum 31.12.2019 (davon sind 1.410 TEUR verfügungsbeschränkt) und zum anderen Zahlungseingänge aus Mietkautionen in Höhe von 250 TEUR (im Vj. 28 TEUR).

Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2019 dargestellt:

in TEUR			zahlungsunwirksam				31.12.2019
	31.12.2018	zahlungs-wirksam	Konsolidierungskreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Umgliederung	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	30.046	-1.110	0	0	0	-2.062	26.874
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.270	-147	0	0	0	1.993	7.116

## 7. Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden

Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung im Dezember 2018 war die Hauptaktionärin Apeiron Investment Group Ltd, Malta, mit 47 % an der Gesellschaft beteiligt. Die weiteren Großaktionärinnen, die BF Holding GmbH, Kulmbach, und deren 100%ige Tochtergesellschaft, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, hielten zum selben Zeitpunkt 15 % bzw.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

6 % an der Coreo AG. Etwaige seither erfolgte Veränderungen sind der Gesellschaft nicht bekannt.

Die Coreo AG hält zum Bilanzstichtag an den nachfolgenden Gesellschaften unmittelbar mehr als 20 Prozent der Stimmrechte:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-507 TEUR	-218 TEUR	2019
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.355 TEUR	1.273 TEUR	2019
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.307 TEUR	899 TEUR	2019
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	19 TEUR	-2 TEUR	2019
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Han AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	1 TEUR	2019
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	215 TEUR	2019
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-746 TEUR	-1.233 TEUR	2019
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	2.510 TEUR	-292 TEUR	2019
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-12 TEUR	-13 TEUR	2019

\* Die Gesellschaft wurde in 2019 neu gegründet.

Die Coreo AG unterhielt mit nahestehenden Personen folgende Geschäftsbeziehung:

- Darlehensvertrag Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Gemäß Darlehensvertrag vom 27. April 2017 wurde an die Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von 3.150 TEUR zum Zweck der Anschaffung einer Immobilie gewährt. Das gesamte Darlehen wird mit 3,5 % p. a. verzinst. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt. Das Darlehen wird bis zum Ende des Kalenderjahres gewährt, in welchem sämtliche Verbindlichkeiten bei der Sparkasse

Gera-Greiz vollständig getilgt sind. Hiernach verlängert sich das Darlehen um ein Jahr, sofern es nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

Gemäß Darlehensvertrag vom 5. August 2019 wurde ein weiteres Rahmendarlehen zu Sanierungszwecken in Höhe von 300 TEUR gewährt. Das gesamte Darlehen wird mit 5,0 % p. a. verzinst. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird.

- Darlehensvertrag Zweite Coreo Immobilien VVG mbH:

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gemäß Darlehensvertrag vom 1. August 2017 ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 10 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen.

- Darlehensvertrag Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Mit Darlehensvertrag vom 15. August 2017 hat die Coreo AG der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 1.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 4 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen.

- Darlehensvertrag Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 17.000 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a. Die Zinsen sind im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Das Darlehen wurde für den Kauf sowie für die Sanierung des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

- Darlehensvertrag Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rah-

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

mendarlehen in Höhe von TEUR 5.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hatte eine Laufzeit von einem Jahr und wurde am 1. März 2019 vollständig getilgt.

- Darlehensvertrag Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 5. April 2018 und vom 23. April 2018 wurden an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.900, TEUR 2.050 und TEUR 235 gewährt. Die Darlehen dienten dabei der Belegung des ausstehenden Restkaufpreises für die von der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG erworbenen Immobilien, die Übernahme eines im Zuge der Anzahlung auf den Kaufpreis durch einen Vorgesellshafter gewährten Gesellschafterdarlehens sowie der Begleichung der im Zuge des Erwerb der Immobilien durch die HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG entstandene Grunderwerbsteuerforderung. Die Darlehen werden mit 5 % p. a. verzinst.

Mit Darlehensvertrag vom 12. Juni 2019 wurde an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein weiteres Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 500 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Das Darlehen wird mit 5 % p. a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich im Nachhinein zu zahlen.

Mit Darlehensvertrag vom 14. August 2019 wurde an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein weiteres Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 500 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Das Darlehen wird mit 5 % p. a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich im Nachhinein zu zahlen.

- Darlehensvertrag Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 29. Oktober 2019 wurde an die Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 1.200 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Das Darlehen wird mit 5 % p. a. verzinst. Die Zinsen sind jährlich im Nachhinein zu zahlen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. August 2017 mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bad Köstritz, Rosa-Luxemburg-Ring 1-14 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält pro Wohneinheit eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 264 zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere EUR 96 zzgl. USt. für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohneinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 29. März 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. September 2017 mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Mannheim, Güterhallenstr. 1-25 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 4 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. Oktober 2017 mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bruchsal, Im Wendelrot 11 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 2 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 24 EUR pro Wohneinheit für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtlicher Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,-

ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 5 % der Nettomonatssollmieten für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von pauschal 1.000 EUR für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Weiterhin erhält die Coreo AG bei Veräußerung eines Objektes eine einmalige Provision in Höhe von 1,5 % des Nettoveräußerungspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu Bedingungen wie gegenüber Dritten durchgeführt.

## 7.2 Segmentberichterstattung

Die Coreo AG wird als Single-Segment-Entity geführt und ist damit in keine Segmente untergliedert. Insoweit liegen rechnungslegungsrelevanten Daten nur für das Unternehmen als Ganzes vor. Eine Segmentberichterstattung ist daher nicht erforderlich.

## 7.3 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Zum 31. Dezember 2019 wurden keine wesentlichen Veränderungen der Kapitalstruktur vorgenommen. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2019 42,6 % (Vorjahr 44,2 %).

#### 7.4 Angaben zum Risikomanagement und Strategie

Das Coreo-Risikomanagement hat das Ziel, mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehende Risiken, die im Widerspruch zu den definierten Unternehmenszielen stehen, frühzeitig zu erkennen, zu analysieren und weitestgehend zu minimieren oder idealer Weise zu vermeiden. Für Coreo bedeutet ein leistungsfähiges Risikomanagement zudem die Identifizierung und Sicherung von Chancen und damit die Verbesserung von Planungssicherheit und eine Reduzierung der Risikokosten. Als Risiken werden dabei sowohl entstandene Verluste und zusätzliche Aufwendungen als auch entgangene Gewinne betrachtet, unabhängig davon, ob hierfür interne oder externe Gründe ursächlich sind. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen Zielerreichung dienen unterschiedliche Maßnahmen und Prozesse (Strukturmaßnahmen, Diversifizierungen, Verantwortungssplitting, Controlling). Die Basis bildet dabei die Sensibilisierung aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken und Planabweichungen sowie ein entsprechendes Informations- und Berichtssystem. Relevante Aufgaben und Funktionen werden von Mitarbeitern übernommen, die über die nötigen fachlichen Qualifikationen verfügen. Zudem werden über das normale Tagesgeschäft hinausgehende Maßnahmen nur nach Abstimmung zwischen den betreffenden Unternehmensbereichen und ggf. unter Einbeziehung des Vorstands getroffen. Zur Überwachung und Kontrolle aller den Immobilienbestand betreffenden Maßnahmen finden regelmäßig interne Besprechungen unter Teilnahme von Vorstand, Vertrieb und Asset Management statt. Zusätzlich bedürfen in der Geschäftsordnung des Vorstands genannte Geschäfte der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Um die mit unternehmerischem Handeln unabdingbar verbundenen möglichen Risiken so früh wie möglich zu erkennen und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden neben den gesamtwirtschaftlichen vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

Der Prozess findet fortlaufend statt und trägt somit zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Gesellschaft und zum Unternehmenserfolg bei. Im Rahmen der Geschäftstätigkeit sieht sich Coreo mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert:

#### 7.4.1 Strategische Risiken

##### Konjunkturelle- und branchenspezifische Risiken

Marktrisiken für die Coreo ergeben sich durch die Konjunktur der Wirtschaft, die durch das Zinsniveau, die Inflationsraten, die Aktien- und Wechselkurse, die Energie- und Rohstoffpreise, etc. beeinflusst wird. Coreo und ihre Immobilienvermögensverwaltungsgesellschaften unterliegen den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Der deutsche Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien beeinflusst. Die Nachfrage- und Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt ist von unterschiedlichen, von Coreo nicht beeinflussbaren Faktoren, wie zum Beispiel der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die konjunkturelle Entwicklung hat sich nach einem jahrelangen Aufschwung gegen Ende 2019 deutlich eingetrübt und könnte über eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen negativ auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen wirken. Da die im Konzern gehaltenen Gewerbeimmobilien nur zu einem Teil längerfristig vermietet sind, könnte dies unmittelbar auf die geplanten (Nach-) Vermietungen negativ ausstrahlen. Eine rückläufige Entwicklung bei der Zahl der Beschäftigten oder den Realeinkommen der Privathaushalte könnte eine Belastung für den Wohnungsmarkt darstellen. In deren Folge würde sich der Konzern möglicherweise mit steigenden Leerstandsraten bei gleichzeitig stagnierenden, ggf. sogar rückläufigen Mietpreisen und/oder erhöhten Mietausfällen konfrontiert sehen. Angesichts der noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine fundierte Prognose der Wirtschaftsentwicklung 2020 und darüber hinaus nicht möglich. Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen ist aber von einem deutlichen Rückgang des BIP für 2020 auszugehen.

##### Wettbewerbsrisiko

Coreo befindet sich in einem intensiven Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern, also Unternehmen, die über erheblich umfangreichere Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen und teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise zahlen. Der Wettbewerb könnte sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken.

##### Personelles Risiko

Im Geschäftsbetrieb der Coreo kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter und den Alleinvorstand



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

verteilt, was Risiken birgt. Der Vorstand und die Mitarbeiter der Gesellschaft sind wesentlich für den Unternehmenserfolg. Entscheidend ist, dass Coreo neue Mitarbeiter mit ausreichender fachlicher Eignung in angemessener Zeit rekrutieren und vorhandene Mitarbeiter an sich binden kann. Gleichzeitig könnte der Verlust von Leistungsträgern zu einem zusätzlichen Personalbedarf führen, der nicht innerhalb der gewünschten Frist zu decken wäre. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko mit der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds durch Teamentwicklung, bedarfsorientierten Qualifizierungsmöglichkeiten, der Möglichkeit einer Beteiligung am Unternehmen in Form des Aktienoptionsprogramms sowie der Förderung von Motivation und Leistung durch eine innovative Unternehmenskultur und flache Hierarchien. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise dürften auch am Arbeitsmarkt spürbar werden und zu einer Ausweitung des Arbeitskräfteangebots führen. Das Personalrisiko wird daher insgesamt als gering eingeschätzt.

#### 7.4.2 Finanzielle Risiken

##### Preis- und Zinsänderungsrisiken

Coreo hält derzeit noch Unternehmensbeteiligungen aus ihrer Zeit als ein im Nanotechnologiebereich agierendes Beteiligungsunternehmen. Auf die Vermögens- oder Ertragslage ihrer Unternehmensbeteiligungen und auf deren etwaige Aktienkurse, und damit auf die Bewertung der Unternehmen, hat Coreo keinen Einfluss und kann daher auch den Wert und somit den Verkaufspreis der Beteiligungen nicht nennenswert beeinflussen.

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Angesichts der von den Zentralbanken im Zuge der Corona-Krise eingeleiteten Maßnahmen erwarten wir für das Jahr 2020 keinen gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus und stufen daher das Zinsänderungsrisiko als gering ein.

##### Liquiditätsrisiko

Durch ihre Geschäftstätigkeit sieht sich Coreo Liquiditätsrisiken ausgesetzt, insbesondere beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Investmentobjekten. Oftmals können Verkaufstransaktionen nicht präzise geplant werden, da sie häufig von einer Vielzahl externer Faktoren beeinflusst werden. Daraus ergibt sich eine Unsicherheit bei der Prognose von Liquiditätszu- und -abflüssen. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete

Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Der Liquiditätsfluss wird kontinuierlich überwacht und gesteuert. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten. Immobilienankäufe stellen kein Liquiditätsrisiko für den Coreo-Konzern dar, da diese nur erfolgen, soweit deren Finanzierung im Vorfeld sichergestellt wurde. Sollten Entwicklungsmaßnahmen im Bestand einen über die Laufzeit des entsprechenden Kredits hinausgehenden Zeitraum in Anspruch nehmen, kann die Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Für in 2020 auslaufende Kredite wurden Prolongationen abgeschlossen bzw. bereits zugesagt. Offen bleibt aktuell, ob und über welchen Zeitraum die im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geregelten Stundungsmaßnahmen über den 30. Juni 2020 hinaus Verlängerung erfahren und in welchem Umfang die Mieter der Coreo von diesen Gebrauch machen werden. Die Liquiditätsrisiken sind vor diesem Hintergrund gegenüber dem Vorjahr gestiegen und werden insoweit als mittelhoch bewertet.

##### Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. Nach erfolgten Kurseinbrüchen an den Aktienmärkten, ist es im Besonderen niedrigkapitalisierten Unternehmen regelmäßig nicht oder nur noch sehr eingeschränkt möglich, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zusätzlich Fremdkapital benötigt, würde sich eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen und/oder ein Rückgang der Kreditvergabebereitschaft negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken. Gleichzeitig können Verwerfungen an den Anleihemärkten zu einem steigenden Renditeniveau führen und damit die Begebung von Unternehmensanleihen nur noch zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten möglich machen. Derzeit geht der Vorstand davon aus, dass die für weitere Investitionen benötigten Finanzmittel nicht oder nur zu wirtschaftlich nicht tragfähigen Konditionen aufgenommen werden können. Da ein Ende der aktuellen Finanzierungssituation nicht absehbar ist, wird das Risiko für das weitere Portfoliowachstum als hoch eingestuft. Sollten in Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können, könnte es zu vorzeitigen Rückführungsverpflichtungen und in der Folge ggf. zur Verwertung von als Sicherheit dienenden Immobilien kommen. In der Regel führt dies zu spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen auf der Seite des Sicherheitengebers. Zum Jahresende 2019 bestanden keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen innerhalb des Konzerns.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

**Rechtliche Risiken**

Rechtliche Risiken beinhalten Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieter- und Mietpreisschutzes (Mietbremse), Brand- oder Umweltschutzes, des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investmentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung. Diese können sich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Coreo AG auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen. Das aktuelle Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie mit im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geregelten Stundungsmaßnahmen könnte über den 30. Juni 2020 hinaus Verlängerung erfahren und es ist ungewiss, in welchem Umfang die Mieter der Coreo von diesen Gebrauch machen werden.

Zur Sicherstellung der praktischen Umsetzung der Gesetzmäßigkeiten im Zusammenhang mit der DSGVO hat Coreo ein Datenschutz-Care-Paket implementiert. Das Datenschutzkonzept beinhaltet unter anderem IT-Nutzungs- und Sicherheitsrichtlinien, Vereinbarungen zum Datenschutz mit Auftragsdatenverarbeitern und Handlungsanweisungen für Mitarbeiter.

Qualifizierte Mitarbeiter sowie eine externe Steuerberatungsgesellschaft sind in die laufenden Prozesse der Finanzbuchhaltung eingebunden und stellen sicher, dass diese im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den IFRS sowie anderer gesetzlicher Vorgaben und interner Regelungen und Richtlinien erfolgen.

Die Coreo AG sorgt für ausreichenden Versicherungsschutz in allen relevanten Unternehmensbereichen. Das Versicherungsportfolio wird regelmäßig überprüft und an die aktuelle Unternehmenssituation angepasst.

**Betriebliche Risiken**

Das Betriebsrisiko greift die Vielschichtigkeit des Betriebsaufbaus auf:

- Infrastruktur- und wachstumsbezogene Risiken
- Zahlungsflüsse
- Finanzbuchhaltung und Controlling
- Risiken aus Störungen und Ausfällen der IT-Systeme

So könnte Coreo mit der Situation konfrontiert werden, dass keine geeigneten wirtschaftlich sinnvollen Immobilien zu akquirieren sind und damit die Umsetzung des Business Plans der Gesellschaft gefährdet wäre. Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der zu erwerbenden Immobilien bzw. der Beteiligungsunternehmen, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen. Die Coreo AG könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem geplanten Wachstum anzupassen. Der Ausfall oder eine Reduktion von Mieteinnahmen und höhere/signifikante Leerstände, die nicht oder nur sehr langsam abgebaut werden, könnten entstehen sowie die Betriebs-, Energie-, und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Immobilienportfolios verbundene Kosten könnten ansteigen. Es besteht das Risiko, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien zu erwerben oder erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.

Weiter bestehen Risiken, die sich aus Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen ergeben. Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme, ein Verlust des Datenbestands sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der Coreo AG beeinträchtigen. Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen. Dabei stützt sich das Unternehmen auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und Daten. Regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand und tragen dazu bei, dass etwaige, die Geschäftsprozesse beeinträchtigende Ausfallzeiten möglichst gering gehalten werden können. Zudem sind die Umsätze der Coreo nicht von der Verfügbarkeit eines Online-Front-Ends abhängig.

Diese Maßnahmen tragen in ihrer Kombination dazu bei, das für die Coreo jeweils spezifische Risiko zu minimieren.

**7.4.3 Gesamtrisiko**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses 2019 schätzen der Vorstand und der Aufsichtsrat keines der aufgeführten Risiken als bestandsgefährdend ein, jedoch ist von einer deutlichen gesamten Unsicherheit aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise auszugehen. Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.



### 7.5 Haftungsverhältnisse, Sicherheiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Coreo AG hat gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.988 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen. Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Insolvenzverfahren ist noch nicht beendet, so dass derzeit keine Aussage zu etwaigen Forderungen seitens des Insolvenzverwalters gemacht werden kann.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.012 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 11.600 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Des Weiteren wurde zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG am 30. Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr

vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktioptionen wurden bisher nicht ausgeübt.

Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Anteile verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

### 7.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Stichtag ist ein Teil des Ende 2019 erworbenen Wohnportfolios in NRW (Lünen und Gelsenkirchen) mit Nutzen und Lasten zum 1. März 2020 auf Coreo übergegangen. Weiterhin hat Coreo Zuflüsse aus dem Verkauf der Immobilie in Viersen Anfang Januar 2020 sowie aus einem Immobilienverkauf in Göttingen im März erhalten, wonach der Nutzen und Lastenübergang zum 1. April 2020 erfolgte.

Die weltweite Corona-Krise und die in diesem Zusammenhang ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Krankheit werden absehbare erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und damit voraussichtlich auch auf Coreo haben. Das wirtschaftliche Risiko wird erst in Abhängigkeit der Dauer der Corona-Krise und der von politischer Seite ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung verlässlich eingeschätzt werden können.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

### 7.7 Honorar Abschlussprüfer

Das Abschlussprüfungshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 69 TEUR (im Vorjahr: 65 TEUR).

### 7.8 Aktienoptionsprogramm

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2021 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, die zum Bezug von bis zu 485.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechtigen. Am 7. Oktober 2016 wurden 265.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben. Am 15. Juli 2018 wurden weitere 30.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben.

Die Mindestwartezeit der 265.000 Aktienoptionen läuft am 7. Oktober 2020, die der 30.000 Aktienoptionen am 15. Juli 2022 ab. Berechtigt zum Erwerb von Bezugsrechten sind ausschließlich Mitglieder des Vorstands und Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie Mitglieder von Geschäftsführungen und Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen („Berechtigte Personen“). Der genaue Kreis der berechtigten Personen sowie der Umfang der ihnen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Bezugsrechte erhalten sollen, obliegt diese Festlegung ausschließlich dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Das Gesamtvolumen der Bezugsrechte verteilt sich auf die berechtigten Personengruppen wie folgt:

- An die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sollen höchstens 75 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An die Mitglieder von Geschäftsführungen von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer der Gesellschaft sollen höchstens 20 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.

Die Bezugsrechte können nach Wahl der Gesellschaft auch im Wege eines Barausgleichs erfüllt oder gegen Barausgleich gekündigt werden. Einzelheiten regeln die Optionsbedingungen.

Die Bezugsrechte können den Berechtigten Personen jeweils nur innerhalb eines Zeitraums von 15 Bankarbeitstagen beginnend mit dem 4. Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung und dem 4. Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Halbjahresberichts der Gesellschaft zum Bezug angeboten werden. An Bezugsberechtigte, die erstmals einen Dienst- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft bzw. einem verbundenen Unternehmen („Anstellungsverhältnis“ oder „Anstellungsvertrag“) abschließen, dürfen auch innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Anstellungsverhältnisses oder ab Ablauf einer Probezeit Bezugsrechte ausgegeben werden. Das Angebot kann von den Bezugsberechtigten innerhalb angemessener vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bzw. im Falle von Vorstandsmitgliedern nur vom Aufsichtsrat festgelegter Annahmefrist angenommen werden. Den individuellen Verteilungsplan bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Ausübung der Bezugsrechte setzt voraus, dass

- die Wartezeit von vier Jahren für die jeweiligen Bezugsrechte abgelaufen ist;
- die Ausübung innerhalb eines festgelegten Ausübungszeitraumes erfolgt, und
- das Erfolgsziel gemäß nachfolgendem Absatz erfüllt ist.

Die Bezugsrechte können nur im folgenden Umfang und nur bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele ausgeübt werden:

#### (a) Erfolgsziele I

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabetag („Referenzzeitraum I“) um mindestens 50 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 60 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 80 % gestiegen ist.

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 100 % gestiegen ist.

**(b) Erfolgsziele II**

Wenn kein Erfolgsziel I erreicht wird, können Bezugsrechte dennoch im folgenden Umfang und bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele II ausgeübt werden:

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabetag („Referenzzeitraum II“) um mindestens 75 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 100 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 125 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 150 % gestiegen ist.

Werden sowohl ein Erfolgsziel I als auch ein Erfolgsziel II erreicht, können zusätzlich zu dem für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte weitere Bezugsrechte in Höhe der Zahl ausgeübt werden, um die der für das Erfolgsziel II maßgebliche Umfang ausübbarer Bezugsrechte den für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte ggf. übersteigt. Falls es bei der Anwendung der Prozentsätze zu Bruchteilen kommt, ist die Anzahl ausübbarer Bezugsrechte auf den nächsten vollen Betrag abzurunden.

Zur Ermittlung des Anstiegs des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft ist der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabetag mit dem Börsenkurs am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II zu vergleichen. Dabei berechnet sich der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabetag bzw. am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II (jeweils: „Stichtag“) nach dem gewichteten Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Stichtag. Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums II nach

Maßgabe der vorstehenden Erfolgsziele nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos. Nicht nach den Optionsbedingungen verfallene oder gekündigte Bezugsrechte können auch vorzeitig, jedoch nicht vor Ablauf der gesetzlichen Mindestwartezeit von vier (4) Jahren nach Erwerb des jeweiligen Bezugsrechts und vorbehaltlich der Erfolgsziele, innerhalb eines oder mehrerer festzulegender Zeiträume ausgeübt werden, sobald eine Change of Control eingetreten ist („Vorzeitige Ausübbarkeit“). Change of Control ist der Erwerb von Aktien der Gesellschaft, die mehr als 50 % der Stimmrechte verleihen, durch eine Person oder mehrere gemeinsam handelnde Personen (jeweils ein „Dritter“ bzw. gemeinsam handelnd „Dritte“) oder Erwerb eines beherrschenden Einflusses auf die Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere Dritte auf sonstige Weise. Der Bezugspreis beträgt EUR 2,00 je Aktie.

Für den Fall einer Verschmelzung der Gesellschaft auf eine andere Gesellschaft, einer sonstigen Umwandlung der Gesellschaft, einer Neueinteilung des Grundkapitals der Gesellschaft oder vergleichbarer Maßnahmen, welche die Bezugsrechte durch Untergang oder Veränderung der den Bezugsrechten unterliegenden Aktien nach diesen Optionsbedingungen beeinträchtigen (jeweils: „Strukturmaßnahme“), tritt anstelle des Bezugsrechts das Recht, zum Bezugspreis jeweils diejenige Anzahl von Aktien, Geschäftsanteilen oder sonst an die Stelle der Aktien der Gesellschaft tretenden Beteiligungsrechte an der Gesellschaft oder deren Rechtsnachfolgerin zu erwerben, deren Wert dem Verkehrswert der Aktien der Gesellschaft im Zeitpunkt einer solchen Strukturmaßnahme entspricht. Ist die Gesellschaft nicht an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert durch die Bewertung der Aktien, wie sie sich aus der letzten Finanzierungsrunde im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung oder aus der letzten, der Gesellschaft bekannt gewordenen Kaufpreiszahlung eines Dritten oder der Gewährung von Anteilen im Rahmen eines Anteilstausches durch einen Dritten vor der Strukturmaßnahme ergibt; maßgeblich ist jeweils das zuletzt eingetretene Ereignis.

Ist die Gesellschaft an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert nach dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der Strukturmaßnahme. Es gelten die Kurse an der Wertpapierbörse, an welcher die Aktien der Gesellschaft zuerst eingeführt wurden. Der Bezugspreis darf in keinem Fall weniger als den geringsten Ausgabebetrag gemäß § 9 Abs. 1 AktG betragen. Im Übrigen bleiben diese Optionsbedingungen uneingeschränkt anwendbar.

Sämtliche nach den Optionsbedingungen nicht verfallbaren, nicht verfallenen und nicht gekündigten Bezugsrechte können, vorbehaltlich der Ausübungsvoraussetzungen frühestens nach Ablauf einer Wartezeit von vier (4) Jahren nach dem Erwerb

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

des jeweiligen Bezugsrechts („Wartezeit“) bis zum Ablauf der Laufzeit in den Ausübungszeiträumen ausgeübt werden. Im Einzelfall oder generell kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. der Aufsichtsrat (gegenüber Vorstandsmitgliedern) längere Wartezeiten festlegen und/ oder festlegen, dass nur ein Teil der Bezugsrechte aus einer Tranche gleichzeitig angebotener Bezugsrechte erst nach Ablauf eines oder mehrerer weiterer bestimmter Zeiträume ausübbar werden.

Ein Bezugsrecht darf nach Ablauf der Wartezeit und Erfüllung des Erfolgszieles nur innerhalb eines Zeitraums von jeweils 15 Bankarbeitstagen, beginnend am vierten Bankarbeitstag

- nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, oder
- nach der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts oder einer Zwischenmitteilung ausgeübt werden („Ausübungszeiträume“).

Die Optionsbedingungen können Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerung der Bezugsaktien nach Ausübung der Bezugsrechte vorsehen, sofern diese dem Schutz berechtigter Interessen der Gesellschaft an einer angemessenen Kurspflege dienen. Das Recht zur Ausübung der Bezugsrechte endet spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Angebotstag. Bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Die Bezugsrechte können nur durch die berechtigte Person selbst ausgeübt werden. Die Verfügung über die Bezugsrechte ist ausgeschlossen, insbesondere sind sie nicht übertragbar. Die Bezugsrechte sind jedoch vererblich. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Bezugsrechte verfallen, soweit das Anstellungsverhältnis der Berechtigten mit der Gesellschaft oder mit einem verbundenen Unternehmen vor Ablauf der für die jeweiligen Bezugsrechte geltenden Wartezeit endet, wenn nicht die Gesellschaft im Einzelfall mit dem Berechtigten etwas anderes vereinbart.

Die Bezugsrechte, für die die jeweilige Wartezeit abgelaufen ist, sind grundsätzlich unverfallbar, wenn nicht die Optionsbedingungen ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Insbesondere für den Todesfall, den Fall der Erwerbs- und Berufsunfähigkeit, den Fall der Pensionierung oder der Beendigung des Anstellungsverhältnisses können in den Optionsbedingungen Sonderregelungen vorgesehen werden, insbesondere die Pflicht zur Ausübung der Bezugsrechte innerhalb eines bestimmten Zeitraumes.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2019 deutlich unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen.

### 7.9 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 9 (Vorjahr 6).

### 7.10 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Der Vorstand der Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr nur kurzfristig fällige Vergütungen erhalten. Der Gesamtbeitrag belief sich auf 243 TEUR (im Vorjahr: 255 TEUR).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2019 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 44 TEUR (im Vorjahr: 41) als Aufwand erfasst.

Der Vorstand der Coreo AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 17. April 2020 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Frankfurt am Main, den 17. April 2020

Der Vorstand



Marin N. Marinov

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Anteilsbesitzliste gem. § 313 Abs. 2 HGB

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-507 TEUR	-218 TEUR	2019
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.355 TEUR	1.273 TEUR	2019
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.307 TEUR	899 TEUR	2019
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	19 TEUR	-2 TEUR	2019
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Han AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	1 TEUR	2019
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	215 TEUR	2019
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-746 TEUR	-1.233 TEUR	2019
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	2.510 TEUR	-292 TEUR	2019
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-12 TEUR	-13 TEUR	2019

\* Die Gesellschaft wurde in 2019 neu gegründet.

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Überblick

Die Coreo AG (im Folgenden auch „Coreo“, „Coreo-Gruppe“, „Coreo-Konzern“, „die Gesellschaft“, „das Unternehmen“ oder „wir“) ist eine am 12. Dezember 2003 mit Sitz in Bayreuth gegründete Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Januar 2005 wurde ihr Sitz nach Frankfurt am Main verlegt. Bis zur Änderung des Gesellschaftszwecks durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 war das Unternehmen als Nanotechnologie-Beteiligungsgesellschaft unter der Firmierung „Nanostart“ tätig. Das frühere Nanotechnologieportfolio wurde zwischenzeitlich bis auf zwei Beteiligungen desinvestiert.

Seither ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft auf den Aufbau eines renditestarken deutschlandweiten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios gerichtet. Den Investmentfokus bilden dabei Immobilien mit einem nachhaltigen Entwicklungspotenzial. Das Chance-Risiko-Profil von derartigen Zukäufen liegt zwischen dem von Projektentwicklungen auf der einen und dem von vermieteten Bestandsimmobilien auf der anderen Seite. Die entsprechende Positionierung des Coreo Konzerns wird sich mit fortschreitendem Aufbau des Immobilienbestands zunehmend weg von der eines Projektentwicklers hin zu der eines reinen Bestandhalters verschieben. Neben laufenden Mieteinnahmen generiert die Coreo in der Folge mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen attraktive Wertsteigerungen ihres Immobilienbestands. Portfoliobestandteile, für die entweder keine langfristige Vermietungsperspektive entwickelt werden kann, oder die die unternehmenseigenen Anforderungen (wie z. B. Lage und Größe) nicht erfüllen, werden schnellstmöglich verkauft. Die dabei erzielten Gewinne bilden eine weitere Ertragsquelle des Konzerns. Zusammen mit den im Zuge von Verkäufen freigesetzten Mitteln werden diese für den weiteren Ausbau des Immobilienbestands genutzt. Zum 31.12.2019 setzte sich das Portfolio aus Immobilien an 17 Standorten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 61.100 m<sup>2</sup> zusammen, wobei 22.700 m<sup>2</sup> auf Wohn- und 38.400 m<sup>2</sup> auf Gewerbeflächen entfallen. Die Gewerbeflächen verteilen sich auf die Segmente Büro- und Geschäftshäuser, Großhandel, Hotel und Logistik. Darüber hinaus bestand zum Stichtag eine Beteiligung in Höhe von 10,1 % an einer Ein-Objektgesellschaft mit einer

vermietbaren Fläche von 26.000 m<sup>2</sup>. Für ein im November 2019 erworbenes Wohnungsportfolio mit einer Gesamtmietfläche von 19.800 m<sup>2</sup> stand der Übergang von Nutzen und Lasten zum Stichtag noch aus.

### 1.2 Strategie

Die Aktien der Coreo AG werden im Freiverkehr der Wertpapierbörse Frankfurt a. M. gehandelt. Ziel der Gesellschaft ist daher die nachhaltige und kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes im Interesse unserer Aktionäre/-innen mittels einer mehrschichtigen, wertschaffenden Wachstumsstrategie. Dies soll durch den Aufbau eines ertragsstarken Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios im Volumen von 400-500 Mio. EUR über die nächsten 4-5 Jahre erreicht werden. Ausgangspunkt dabei ist eine restriktive Einkaufs- und Investitionspolitik. Nur Objekte oder Portfolios, die innerhalb ihrer Assetklasse ein aus Sicht des Unternehmens überdurchschnittliches Wertentwicklungspotenzial aufweisen, werden in die engere Auswahl einbezogen. Entsprechend bilden Immobilien aus dem Value Add Segment, die bei einem technisch wie zeitlich überschaubaren Entwicklungsaufwand über ein gutes Chancenprofil verfügen, den Investitionsfokus der Gesellschaft. Bei der Akquisition neuer Objekte bedient sich das Unternehmen eines langjährig gewachsenen, deutschlandweit lokal und regional operierenden Partnernetzwerkes. Zugleich kann die Coreo AG auf diese Weise unmittelbar auf lokales Markt Know-How und Vor-Ort-Dienstleistungen zurückgreifen. Neben Metropolregionen und wirtschaftsstarken Ballungsgebieten werden dabei vor allem Standorte in Mittelzentren bevorzugt. In Abhängigkeit der im Vorfeld von Akquisitionen entwickelten objektspezifischen Planungen tragen die erworbenen Immobilien zu den drei Ertragsströmen des Konzerns bei.

### Handelserträge

Im Zuge von Portfoliotransaktionen werden regelmäßig und in wechselndem Umfang Einzelobjekte miterworben, die aus unterschiedlichen Gründen die strategischen Unternehmensanforderungen an langfristig zu haltende Immobilien (Bestandsimmobilien) nicht erfüllen. Die entsprechenden Immobilien werden bereits vor Ankauf identifiziert und mit der Zielstellung in das Umlaufvermögen der Konzernmutter übernommen, diese unter Generierung von auskömmlichen Ergebnisbeiträgen und Nutzung vorhandener Verlustvorträge möglichst zeitnah weiter zu veräußern.



Konzernjahresabschluss (IFRS)

## Bestandsentwicklung

Die umsichtige, objektspezifische Entwicklung und/oder Repositionierung der erworbenen Immobilien ist Voraussetzung für eine nachhaltige Steigerung der Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Reduktion der Vermietungsrisiken. Im Ergebnis führen die entsprechenden Maßnahmen zu einer substantiellen Steigerung der Objektwerte und damit des NAV (Net Asset Value).

## Langfristige Mieterträge

Das benötigte Portfoliowachstum wird sich zu großen Teilen aus Immobilien speisen, die nach abgeschlossenen Entwicklungs- und/oder Repositionierungsmaßnahmen in den langfristigen Bestand übernommen werden. In Einzelfällen sollen zusätzlich Opportunitäten, die sich am Markt bieten, genutzt werden. Wiederkehrende Liquiditätsüberschüsse aus dem Vermietungsgeschäft (funds from operations, FFO) dienen der Unternehmensfinanzierung und dem weiteren Wachstum der Gruppe. Um Entwicklungen, die für das Vermietungsergebnis von Relevanz sind, frühzeitig zu erkennen, setzt das Unternehmen bei der Mietbuchhaltung bewusst auf eigene Mitarbeiter. Durch den regelmäßigen, direkten Kontakt mit unseren Mietern sind wir zudem in der Lage, schnell und flexibel auf etwaige Fehlentwicklungen oder eine sich ändernde Erwartungshaltung zu reagieren.

## 1.3 Konzernstruktur

Die Coreo AG fungiert im Konzern als Managementholding, die mit Ausnahme der zur Weiterveräußerung bestimmten Objekte über kein eigenes Immobilienvermögen verfügt. Für die bestandshaltenden Tochtergesellschaften erbringt die Coreo AG konzernübergreifend verschiedene zentrale Aufgaben, wie beispielsweise die Mietbuchhaltung, das Asset Management und die Finanzierungsstrukturierung. Die Objektbetreuung wird hingegen an lokale Dienstleister vergeben. Direkt erworbene (Asset Deal) Immobilien(-portfolien) werden von Tochtergesellschaften, an denen das Unternehmen jeweils zu 100 % beteiligt ist, aufgenommen. Soweit bestandhaltende Immobilienunternehmen erworben werden, geht Coreo grundsätzlich Mehrheitsbeteiligungen ein. Die Finanzierung des Immobilienbestandes erfolgt auf Ebene der Projektgesellschaften unter Rückgriff auf Bankdarlehen. Das benötigte Eigenkapital wird von der Mutter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich besteht eine 10,1%ige Beteiligung an der Publyty St. Martin Tower GmbH, einer Objektgesellschaft, die Eigentümerin der Frankfurter Büroimmobilie „St. Martin Tower“ ist.

## 1.4 Steuerungssystem

Der mit dem akquirierten Immobilienvolumen verbundene Geschäftsumfang erfordert bisher keine Segmentierung. Die Steuerung der operativen Tätigkeiten der Gruppe erfolgt über spezifische finanzielle wie auch nichtfinanzielle Leistungskennzahlen und Parameter. Mittels regelmäßiger unterjähriger Überprüfung der Planzahlen werden etwaige Abweichungen von den Unternehmenszielen festgestellt. In der Folge werden die getätigten Annahmen überprüft und soweit nötig modifiziert sowie zielgerichtete Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die wertschaffende Wachstumsstrategie der Coreo fußt auf den drei Ertragsquellen: laufende Mieteinnahmen, Verkaufsgewinne und Wertzuschreibungen. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von nicht strategischen Portfoliobestandteilen wird über das Verkaufsvolumen und die dabei generierte Handelsmarge geplant. Als nichtfinanzielle Größe wird zudem die Verweildauer der einzelnen Objekte im Portfolio herangezogen. Da der zu desinvestierende Teil eines akquirierten Portfolios nicht zu den primären Ankaufparametern zählt, ist die Planung der volumenabhängigen Verkaufsergebnisse über das ohnehin bestehende Marktrisiko hinaus mit einem größeren Maß an Unsicherheit behaftet. (Entsprechend wahrscheinlich sind Planabweichungen und -anpassungen.)

Bei der Steuerung der zu entwickelnden Bestandsimmobilien stellen die Einhaltung der budgetierten Kosten sowie der veranschlagten Zeiträume die zentralen operativen Steuerungsgrößen während der Durchführung der jeweiligen Maßnahmen dar. Parallel erfolgt ein laufender Abgleich zwischen Vermietungsergebnissen und Planungen mit dem Ziel, die kalkulierten Wertsteigerungen nach Projektabschluss erzielen zu können.

Das Vermietungsgeschäft wird vorrangig über die Größe der vereinnahmten Mieten gesteuert. Zusätzlich stehen die nichtfinanzielle Kennzahl Leerstandsquote, der Soll-Ist-Vergleich sowie für die gewerblichen Objekte der WALT (weighted average lease term) im Fokus. Parallel zum erwarteten Bestandsaufbau werden dieser Wert sowie der FFO an Bedeutung gewinnen. Neben Geschwindigkeit und Umfang des Ausbaus des Immobilienportfolios stellt die Finanzierung des Konzerns eine entscheidende Stellschraube für die weitere Entwicklung dar.

Die auf Ebene der Tochtergesellschaften aufgenommenen Bankdarlehen spiegeln in Bezug auf Strukturierung und Konditionen deren jeweilige Spezifika wider. Auf Konzernebene werden Kenngrößen wie der LTV (loan to value) und der volumengewichtete Zinssatz kontinuierlich ermittelt und in die Bewertung der Konzernentwicklung einbezogen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Entwicklung wurde 2019 vor allem durch den amerikanisch-chinesischen Handelsstreit als auch die sich hinziehenden Brexit Verhandlungen belastet. Die deutsche Wirtschaft ist im abgelaufenen Jahr dennoch das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von nur 0,6 % fiel das Wachstum gegenüber dem Vorjahr jedoch erneut deutlich niedriger aus. Damit lag es spürbar unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 2,0 %. Ähnlich schwach fiel das Wirtschaftswachstum zuletzt 2013 aus. Nachdem es im ersten Quartal noch zu einem soliden Anstieg von 0,5 % gegenüber dem Vorquartal gekommen war, ging das BIP im darauffolgenden Quartal um 0,2 % zurück. Ursächlich für das weiter rückläufige Expansionsstempo der deutschen Wirtschaft war vor allem der starke Rückgang der preisbereinigten Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe, der sich zum Jahresende nochmals beschleunigte. Während die Wirtschaftsleistung des Sektors gegenüber dem Vorjahr 3,6 % geringer ausfiel, kam es im Schlussquartal 2019 zu einem regelrechten Einbruch in Höhe von 4,8 % gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode.

Gleichzeitig stagnierte im vierten Quartal der private Konsum, der sich zuletzt häufig als Konjunkturmotor erwies. Mit der dynamischen Entwicklung im dritten Quartal hatte er noch erheblich zu seinem Jahreswachstum in Höhe von 1,2 % beigetragen.

Erneut positiv entwickelte sich im vergangenen Jahr die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe. Mit einem Zuwachs von 4 % auf Jahresbasis zeigte sie im Branchenvergleich die mit Abstand dynamischste Entwicklung, noch vor den beiden Sektoren Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister, die jeweils um 2,9 % wachsen konnten. Dabei wirkten sich die hohe Kapazitätsauslastung und der zunehmende Arbeitskräftemangel noch bremsend aus. 81 % der Unternehmen des Baugewerbes sahen 2019 in der nicht ausreichenden Verfügbarkeit von Fachkräften das größte Geschäftsrisiko. Die in der traditionell personalintensiven Baubranche sehr wichtigen Arbeitskosten haben dagegen an Bedeutung verloren. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene führten die mit 3,6 % spürbar gestiegenen Arbeitsentgelte je Arbeitnehmerstunde bei gleichzeitig nur minimal verbesserter Produktivität zu erhöhten Lohnstückkosten.

Die positive Lage am Arbeitsmarkt drückt sich neben steigenden Lohnkosten in einem fortschreitenden Beschäftigungsaufbau aus. 2019 stieg die Zahl der Erwerbstätigen das 14.

Jahr in Folge an. Nach einer Zunahme von 0,4 Mio. erreichte sie mit 45,5 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Gleichzeitig gingen die Arbeitslosenzahl und die Arbeitslosenquote um 0,1 Mio. auf 2,3 Mio. bzw. 0,2 % auf 5,0 % zurück. Der geringere Rückgang begründet sich größtenteils in der vermehrten Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie in der steigenden Erwerbsbeteiligung von Frauen und Älteren.

Inwieweit die im Jahresvergleich rückläufige, dennoch auf historisch hohem Niveau liegende Auslastung im Baugewerbe Ergebnis eines gelungenen, überproportionalen Personalaufbaus oder aber bereits Folge des zuletzt rückläufigen Auftragseingangs ist, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die durchschnittliche Erwerbstätigenzahl als auch die Löhne und Gehälter sowie die Nettolohnquote gestiegen und bilden damit die Grundlage für die um 2,9 % gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte. Bei einem 1,7-prozentigen Anstieg des Verbraucherpreisindex (HVPI) ergab sich damit auch für 2019 ein abermalig gestiegenes Reallohniveau. Entsprechend verzeichnete die Summe der aggregierten Arbeitseinkommen im vergangenen Jahr ein mit 4,6 % dynamischeres Wachstum.

Während die Entwicklung der privaten Konsumausgaben trotz der spürbar gestiegenen verfügbaren Realeinkommen deutlich hinter den Vorjahren zurückblieb, kam es bei den Bruttoanlageinvestitionen zu einem Anstieg von 5,6 % gegenüber dem Vorjahreswert. Mit einem Wert von 96,3 lag der Ifo-Geschäftsklimaindex im Dezember zwar wieder spürbar über dem im August verzeichneten Jahrestief bei 94,4, blieb jedoch weit hinter seinem Vorjahresstand von 101,0 Punkten zurück. Dabei beurteilten die befragten Unternehmen die aktuelle Geschäftslage und die künftige Entwicklung gleichermaßen besser als noch im August, jedoch auch deutlich vorsichtiger als noch zum Jahresende 2018.

Die Baubranche konnte sich jedoch von der eingetrübten Einschätzung positiv absetzen. Nach einem schwachen Start 2019 konnte sich der Index für das Bauhauptgewerbe im Jahresverlauf nahezu behaupten.

### 2.2 Immobilienmarkt

Der Aufschwung am deutschen Immobilieninvestmentmarkt setzte sich auch im zehnten Jahr in Folge ungebrochen fort. Nachdem sich das Gesamttransaktionsvolumen im ersten Halbjahr auf 31 Mrd. Euro belaufen hatte, ging man für das Kalenderjahr 2019 von einem unter dem Vorjahreswert liegenden Wert in Höhe von 76 Mrd. Euro aus. Trotz der sich



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

eintrübenden Konjunkturaussichten und der wachsenden Unsicherheiten in Folge des amerikanisch-chinesischen Handelsstreits und des Brexits konnte das Jahr 2019 nach Berechnungen von JLL mit einem Rekordergebnis von über 91 Mrd. beendet werden. Das rollierende 12-Monatstransaktionsvolumen erreichte laut Savills im Februar mit gut 94 Mrd. ein abermaliges Rekordhoch. Unbeeindruckt von den zunehmenden Auswirkungen der COVID-19 Krise und den regulatorischen Eingriffen in den Wohnimmobilienmarkt setzte sich die Dynamik zu Beginn 2020 fort. Neben weiter gestiegenen Immobilienpreisen waren für die positive Entwicklung sowohl der fortgesetzte Renditerückgang am Anleihenmarkt als auch ein mangelndes Objektangebot ursächlich.

## Wohnimmobilienmarkt

Der bundesdeutsche Wohnimmobilienmarkt stand auch im vergangenen Jahr aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmendaten im Fokus nationaler und internationaler Investoren. Nach Schätzungen von JLL lag das Transaktionsvolumen im Wohnimmobilieninvestmentmarkt mit etwas über 20 Mrd. EUR um 7 % über dem Wert des Vorjahres. Nur im Jahr 2015 wurde bisher mit mehr als 25 Mrd. EUR ein noch höherer Wert erzielt. Der Kaufpreis je Wohnung ist gegenüber 2018 um fast 8 % gestiegen. Entsprechend ging die Zahl der umgeschlagenen Wohnungen leicht zurück (-1 %). Der Grund hierfür dürfte in dem noch immer zu knappen Angebot zu finden sein. Nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft müssen jährlich 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen entstehen, um die wachsende Nachfrage zu decken. Die Zahl der Fertigstellungen belief sich in den Jahren 2018 und 2017 aber nur auf 287.000 bzw. 285.000 Wohneinheiten. Da die erteilten Baugenehmigungen seit Jahren deutlich über den Fertigstellungszahlen liegen, erhöhte sich der Bauüberhang auch 2019 weiter und liegt inzwischen bei knapp 700.000 Einheiten. Einer der Gründe für diese Entwicklung dürfte in der angespannten Kapazitätsauslastung der Baubranche zu suchen sein. Durch die umgesetzten Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des COVID-19-Virus könnte es zu einer weiteren Verknappung auf der Angebotsseite kommen. Die Nachfrage wird sich Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR) bis 2030 weiter dynamisch entwickeln. Durch den erwarteten weiteren Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße käme es in Verbindung mit einem Anstieg der Bevölkerung zu einem überproportionalen Wachstum bei der Zahl der Haushalte um 500.000. Allerdings gibt es auch Stimmen, die inzwischen eine die Nachfrage bereits übersteigende Neubautätigkeit am Markt erkennen. Auf der anderen Seite sind institutionelle Investoren in Folge des weiter gesunkenen Zinsniveaus gezwungen, in Assetklassen mit noch positiven Renditen zu investieren und ihre asset allocation entsprechend anzupassen. Zudem stehen in den kommenden 5 Jahren deutsche

Staatsanleihen im Volumen von rund 800 Mrd. EUR zur Rückzahlung an. Die frei werdenden Mittel, die aktuell noch mit rund 3 % durchschnittlich verzinst werden, dürften auf der Suche nach Rendite auch zu Teilen in den Immobilienmarkt investiert werden und so zu einem Anhalten der Nachfrage beitragen; trotz der entstandenen Verunsicherung aufgrund der politischen Diskussionen um Mietpreisbremse, Miendeckel und Enteignungen. Mit zunehmendem öffentlichem Druck sind die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften im vergangenen Jahr verstärkt am Markt als Käufer aufgetreten und haben mit 2,4 Mrd. EUR ihr Ankaufsvolumen gegenüber dem Vorjahr um fast 100 % erhöht. Nimmt man an, dass diese tendenziell erst in einem späteren Stadium eines Immobilienzyklus agieren, könnte hierin ein Signal für das möglicherweise bevorstehende Ende des nun mehr seit über 10 Jahren andauernden Aufschwungs gesehen werden. In welchem Umfang Eigennutzer und private Kapitalanleger weiterhin als Käufergruppe auftreten, dürfte von der Entwicklung am Arbeitsmarkt nach der Krise abhängig sein. Die Deutsche Bank hält zumindest vorübergehend einen Einbruch bei der Nachfrage nach Hypothekenkrediten von noch 22 Mrd. EUR im Januar um monatlich 3 Mrd. EUR für möglich.

Im Verlauf des Jahres 2019 sind die Immobilienpreise erneut deutlich stärker als die Mieten gestiegen und haben somit an Attraktivität für Kapitalanleger verloren. Während sowohl JLL als auch empirica in 2019 noch steigende Angebotsmieten von 4,1 % bzw. 3,8 % ermittelt haben, sehen die Experten von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (F+B) hier einen leichten Rückgang von 0,3 %. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommen empirica und F+B bei der Bewertung der Mietsteigerungsdynamik. Diese habe sich in den Top 7 Städten spürbar abgeschwächt und verlagere sich nun auf das Umland und nahegelegene Städte. Die Entwicklung folgt damit der Wanderungsbewegung aus den Topstädten, die seit 2018 durchgängig Nettowegzüge zu verzeichnen haben. Der empirica Blasenindex weist im 4. Quartal 2019 mittlerweile für 257 von 401 Landkreisen eine mäßige bis hohe Blasengefahr aus.

Eine mögliche Gefahr für den Wohnimmobilienmarkt geht auch von den zunehmenden Eingriffen der Politik aus. Während die beabsichtigten Änderungen zur Grunderwerbsteuerlichen Behandlung von Share Deals eine überschaubare Auswirkung auf den Gesamtmarkt haben dürften, könnten die in 2019 und zu Beginn 2020 beschlossenen Gesetzes(-anpassungen), wie das Mietrechtsanpassungsgesetz, die Ausweitung des Betrachtungszeitraums für die Erstellung von Mietspiegeln, die Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse und im Besonderen das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin, durchaus dazu geeignet sein, gerade internationale Anleger von Investitionen in Deutschland abzuhalten.

## Gewerbeimmobilienmarkt

Auch der Gewerbeimmobilienmarkt konnte 2019 mit einem von JLL ermittelten Transaktionsvolumen in Höhe von knapp 70 Mrd. EUR ein neues Rekordergebnis verzeichnen. Nachdem die ersten drei Quartale ein Ergebnis in Vorjahreshöhe erwarten ließen, kam es im Schlussquartal zu einer beschleunigten Dynamik. Im Besonderen trugen auffallend viele großvolumige Transaktionen zu dem guten Ergebnis bei. Entsprechend rückläufig war die Zahl der Transaktionen, die auf den niedrigsten Stand seit 2015 gefallen ist und die gestiegene Konzentration auf die Top 7 Städte. Der Mangel an Angeboten spiegelt sich daneben auch in der Zunahme von Unternehmensübernahmen und Beteiligungen wider, die im letzten Jahr etwa 9 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinigen konnten. Beispielhaft für diesen Trend steht die Übernahme der TLG Immobilien AG durch die Aroundtown SA.

Besonders gefragt waren in 2019 unverändert Büroimmobilien, auf die etwas mehr als die Hälfte des Volumens entfiel. Weiterhin rückläufig war in Ermangelung großvolumiger Shopping Center Transaktionen und in Folge des fortschreitenden Strukturwandels in der Branche der auf Einzelhandelsimmobilien entfallende Anteil in Höhe von 11 %. Logistikkommobilien sollten von dieser Entwicklung profitieren können. Darauf deutet nicht nur der im Jahresverlauf stärkste Renditerückgang innerhalb der verschiedenen Gewerbeimmobiliensegmente, sondern auch das stark gefallene Renditedifferential gegenüber Büroimmobilien hin. Mit einem Spread von 82 Basispunkten liegt es inzwischen auf historisch niedrigem Niveau. Bei den Shoppingcentern war es 2018 - zum ersten Mal seit 2010 überhaupt in einem Teilsegment des Gewerbeimmobilienmarkts - zu einem Renditeanstieg gekommen. Während die Anfangsrenditen in 2019 in allen anderen Segmenten des Gewerbeimmobilienmarktes rückläufig waren, kam es bei den Shopping Centern zu einem abermaligen Anstieg. Die Auswirkungen der Coronakrise dürften tendenziell eine weitere Belastung für Einzelhandelsimmobilien darstellen. Für die bisher bei Investoren favorisierten Büroimmobilien sehen die Analysten der Deutschen Bank ebenfalls die Gefahr eines Strukturbruchs durch eine erhöhte Umstellung auf home office Arbeitsplätze. Die Aprilwerte des Deutsche Hypo-Immobilienklimas bestätigen diese Einschätzung. So fielen der Handels- und Büroklimateindex um 52 bzw., 41,3 Punkte, wohingegen das Logistikklima mit einem Rückgang von nur 8,2 Indexpunkten auf jetzt 120,5 den mit Abstand geringsten Einbruch verzeichnete und damit als einziges Teilsegment noch über der Marke von 100 Punkten liegt. Ein positiver Jahresausblick dürfte angesichts der massiven Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des COVID-19-Virus und des im April deutlich um 37,3 auf 72 Punkte gefallenen Immobilienklimas nicht mehr aufrechtzuerhalten sein.

## 2.3 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der Coreo-Gruppe verlief in einem weiterhin positiven Immobilienmarktumfeld auch im Jahr 2019 insgesamt erfreulich. Mit dem 273 Einheiten umfassenden Wohnungsportfolio in Nordrhein-Westfalen und der Übernahme einer Beteiligung in Höhe von 10,1 % an der Objektgesellschaft „St. Martin Tower“ konnten direkt und indirekt gehaltene Immobilien mit einem anteiligen Wert in Höhe von rund 33,7 Mio. EUR akquiriert werden. Das jährliche Akquisitionsvolumen wurde auch im dritten Jahr nach der beschlossenen Neuausrichtung des Unternehmens gesteigert. Gleichzeitig konnte damit auch das Wachstumsziel, einer Verdoppelung des Immobilienbestands, nahezu erreicht werden.

Die Entwicklung des 2018 übernommenen Hydra-Portfolios kam im Berichtsjahr weiter voran. Nach dem Verkauf der Objekte in Viersen und Werdohl, ist das zum Verkauf gestellte Teilportfolio bis auf eine Teileigentumseinheit in Bielefeld mit einem Ergebnisbeitrag von über 3 Mio. Euroveräußert und das diesbezügliche Ertragsziel übertroffen worden. Gleichzeitig konnten erste (Teil-)Einheiten, die für die langfristige Bestandshaltung vorgesehenen Immobilien vermietet werden. Die Zahl der neu abgeschlossenen Mietverträge blieb dabei leicht hinter den Planungen zurück. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Umbaumaßnahmen sind zu Teilen bereits abgeschlossen bzw. aktuell in Umsetzung begriffen. Für die noch nicht begonnenen Maßnahmen liegen die benötigten behördlichen Genehmigungen vor, so dass diesbezüglich keine Entwicklungsrisiken bestehen.

In Göttingen kamen die geplanten Portfolioarrondierungs- und Entwicklungsmaßnahmen 2019 schneller als ursprünglich erwartet voran. Zum einen ist es uns gelungen, unseren Mietern, soweit ihre Wohnungen von umfangreichen Umbaumaßnahmen betroffen sein werden, anderweitigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und so die nötige Voraussetzung für die zum Teil erheblichen baulichen Maßnahmen zu schaffen. Zum anderen konnten sowohl im Rahmen von Einzeltransaktionen zahlreiche Eigentumswohnungen angekauft und verkauft sowie getauscht werden. Darüber hinaus ist ein nennenswerter Portfolioteil an einen institutionellen Investor veräußert worden. Damit sind wir dem Ziel, in Göttingen künftig nur noch vier Immobilien, diese aber jeweils zu 100 %, zu halten, einen großen Schritt nähergekommen.

Planmäßig konnte auch in Mannheim ein erster Teil des dortigen Bestands verkauft werden.

In Bad Köstritz trugen die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu einem Abbau der zwi-

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

schenzeitlich, vorwiegend aufgrund der demographischen Entwicklung, angestiegenen Leerstandsquote bei erhöhten Quadratmetermieten bei.

Die Mieterin des Objekts in Bruchsal nutzte die ihr vertraglich zustehende Verlängerungsoption, so dass sich die Laufzeit des Mietvertrags um 5 Jahre verlängerte.

Die drei Ertragsquellen der vom Unternehmen verfolgten wertschaffenden Wachstumsstrategie trugen auch 2019 allesamt zum Periodenergebnis bei. Neben dem erwarteten Anstieg bei den laufenden Mieteinnahmen, wurden erneut positive Ergebnisbeiträge aus der Bewertung des Immobilienvermögens sowie aus dem Verkauf von Immobilien generiert. Durch das zeitliche Auseinanderfallen von Verkauf und Übergang von Nutzen und Lasten blieben sowohl der Umsatz- als auch der Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung von Immobilien hinter den Vorjahreswerten zurück. Unter Einbezug der in 2019 verkauften, aber erst in 2020 an den Käufer übergegangenen Göttinger Immobilien wären diese aber, wie prognostiziert, übertroffen worden. Der Personalbestand wurde planmäßig an das gestiegene Geschäftsvolumen angepasst. Der Personalaufwand entwickelte sich im Vergleich zum Bestandswachstum erwartungsgemäß unterproportional. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen kam es zu einem deutlichen Rückgang. Durch den Ausbau des unternehmenseigenen Netzwerks sowie die Teilnahme an verschiedenen Kapitalmarktveranstaltungen wurde auch die Bekanntheit der Marke Coreo am Immobilien- sowie Kapitalmarkt abermals verbessert.

## 2.4 Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlöse aus der Vermietung (inklusive Nebenkosten) von 2.164 TEUR um 755 TEUR auf 2.919 TEUR gestiegen. In der Hauptsache speist sich der Anstieg dabei aus der erstmalig ganzjährigen Konsolidierung des Göttinger Wohnungsbestands. Bedingt durch die bauvorbereitenden Maßnahmen kam es dort zu einem planmäßigen Rückgang der laufenden Mieteinnahmen. In Bad Köstritz und Bruchsal konnten die Mieteinnahmen dagegen gesteigert werden. Für das Hydra-Portfolio wurden in 2019 erste Gewerbemietverträge abgeschlossen, die jedoch bisher nur zu einem kleineren Teil zu den laufenden Mieteinnahmen beitragen konnten, da die Übergabe der Objekte an die jeweiligen Mieter noch nicht erfolgt ist. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien setzen sich aus dem Teilverkauf in Mannheim, den Verkäufen der Hydra-Immobilien in Flensburg, Viersen und Werdohl sowie den in Göttingen an Einzelerwerber verkauften Eigentumswohnungen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese um 3.748 TEUR von 6.730 TEUR auf 2.983 TEUR gesunken. Da der Übergang von Nutzen und Lasten für das an einen institutionellen Investor verkaufte Göttinger

Teilportfolio zum Bilanzstichtag nicht erfolgt war, wird die Transaktion erst im Geschäftsjahr 2020 umsatzwirksam. Unter Berücksichtigung des Verkaufspreises hätte sich eine Steigerung der Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im zweistelligen Prozentbereich ergeben. Das Ergebnis aus der gutachterlichen Bewertung des Immobilienbestandes lag mit 3.060 TEUR um 417 TEUR über dem Vorjahreswert in Höhe von 2.643 TEUR und enthält den aus dem Verkauf des Göttinger Teilportfolios entstehenden Gewinn. Das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf 2.502 TEUR und lag damit um 2.393 TEUR unter dem entsprechenden Wert des Vorjahres. Neben den genannten Veränderungen auf der Ertragsseite trug hierzu vor allem der um 1.496 TEUR auf 2.592 TEUR gestiegene Materialaufwand (Vorjahr 1.096 TEUR) in Folge der an den verschiedenen Standorten durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten bei. Darüber hinaus wirkten sich vor allem der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge (47 TEUR nach 1.429 TEUR im Vorjahr) durch den Wegfall des Erstkonsolidierungsbeitrags der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG sowie die um 800 TEUR von 2.348 TEUR auf 1.548 TEUR gefallenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Weiterhin trugen die gesunkenen anderen Erträge zum Rückgang des EBIT bei. Hauptursächlich hierfür waren die in Folge des niedrigeren MagForce Aktienkurses reduzierten Veräußerungsgewinne aus dem Abbau der bestehenden Beteiligung. Durch die Ende 2018 erfolgte vorzeitige Teilrückzahlung der ausstehenden Optionsanleihe im Volumen von 5 Mio. EUR kam es zu einer Entlastung bei den Finanzaufwendungen um 0,5 Mio. EUR. Gegenläufig wirkte sich die Höhe des volumengewichteten Fremdkapitalbestands aus. Insgesamt ergab sich ein Rückgang der Finanzaufwendungen von 2.527 TEUR um 346 TEUR auf 2.181 TEUR. Unter Berücksichtigung einer von 875 TEUR auf 1.223 TEUR gestiegenen Steuerbelastung sank das Periodenergebnis von 1.660 TEUR auf -862 TEUR. Das Ergebnis je Aktie fiel im Vorjahresvergleich von 0,10 EUR auf -0,05 EUR. Bedingt durch den anhaltenden Rückgang des MagForce-Aktienkurses kam es zu einem abermals negativen sonstigen Ergebnis (-1.117 TEUR nach -1.690 TEUR). Das Gesamtergebnis weist gegenüber 2018 einen Rückgang von -30 TEUR auf -1.980 TEUR auf.

## 2.5 Finanzlage

Der Cash Flow aus der laufenden betrieblichen Tätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr spürbar von -11.300 TEUR auf -5.251 TEUR verbessert werden. Hauptursächlich hierfür waren die Veränderung der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden sowie das Periodenergebnis. Während letzteres im Vergleich zum Vorjahr um 2.522 TEUR gesunken ist, kam es bei den Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden zu einer Abnahme um 145 TEUR nach einer Zunahme von 7.422 TEUR in 2018. Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit lag mit

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

-2.330 TEUR um 14.674 TEUR über dem Wert des Vorjahres, da die Auszahlungen für direkte und indirekte Immobilieninvestments um über 13 Mio. EUR zurückgegangen sind. Wenn Nutzen und Lasten des Ende 2019 erworbenen Wohnungsportfolios in Nordrhein-Westfalen bis zum Stichtag auf Coreo übergegangen und im Gegenzug die Kaufpreiszahlung erfolgt wären, wäre der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit – trotz der höheren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen – niedriger als im Vorjahr ausgefallen. Gleichzeitig wäre der Rückgang des Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit um den zur Kaufpreisbelegung aufzunehmenden Fremdkapitalanteil geringer ausgefallen. Da in 2019, anders als im Vorjahr, weder eine Kapitalerhöhung erfolgte, noch eine Anleihe begeben wurde und darüber hinaus Rückzahlungen auf Immobiliendarlehen vorgenommen worden sind, fiel der Cash Flow aus Investitionstätigkeit mit -1.257 TEUR um 38.730 TEUR deutlich geringer aus.

Zum 31.12.2019 liegt der Finanzmittelbestand mit 5.195 TEUR deutlich unter dem Vorjahreswert von 14.033 TEUR. Die freien Mittel werden in erster Linie unter Rückgriff auf zusätzliche Bankdarlehen zur Belegung des Kaufpreises für das NRW-Portfolio genutzt werden. Der Vorstand geht davon aus, auch in 2020 allen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns nachkommen zu können.

## 2.6 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahreswert von 68.392 TEUR um 1.895 TEUR auf 66.497 TEUR leicht gesunken. Hauptursächlich hierfür war das aufgrund des negativen Gesamtergebnisses gesunkene Eigenkapital.

Auf der Aktivseite kam es bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durch getätigte Immobilienverkäufe sowie der gegenläufigen Umgliederung von Immobilien in „zur Veräußerung gehaltene Immobilien“ zu einem Rückgang. Entgegengesetzt wirkten sich Bewertungsänderungen aus. In Summe ging der Wert, der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 1.514 TEUR auf 38.502 TEUR (Vorjahr 40.017 TEUR) zurück. Durch den mit 3.832 TEUR größeren Zuwachs bei den langfristigen finanziellen Vermögenswerten kam es in Summe zu einem Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um 2.380 TEUR auf 50.618 TEUR (Vorjahr 48.237 TEUR). Zum Anstieg der langfristigen finanziellen Vermögenswerte trug vor allem der Erwerb des 10,1%igen Anteils an der Objektgesellschaft des St. Martin Towers bei. Gegenläufig wirkte sich zum einen die reduzierte Stückzahl der gehaltenen MagForce-Aktien in Verbindung mit dem gefallenem Aktienkurs als auch eine weitere Abschreibung auf die Beteiligung an der NanoDimension aus. Bei den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten kam es zu einem Anstieg um 2.979 TEUR gegenüber dem Vorjahr (0 TEUR), der größtenteils auf den

Erwerb von inzwischen wieder veräußerten Fondsanteilen zurückzuführen ist. Zusammen mit der Belegung des Kaufpreises für die Beteiligung am St. Martin Tower trug dies zu einem Rückgang der im Vorjahr noch mit 14.033 TEUR ausgewiesenen Zahlungsmittelposition um 8.838 TEUR auf 5.195 TEUR bei. Auf der Passivseite führten in erster Linie das negative Gesamtergebnis sowie die abnehmenden Kreditrestlaufzeiten, die zu einem Rückgang der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten geführt haben, zu einem Rückgang um 3.172 TEUR von 30.046 TEUR auf 26.874 TEUR. Zeitgleich kam es dadurch zu einem Anstieg der kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, die sich im Vorjahresvergleich von 5.270 TEUR auf 7.116 TEUR erhöhten.

Mit einer Eigenkapitalquote von 42,6 % (Vorjahr 44,2 %) stellt sich Coreo im Branchenvergleich als solide finanziert dar.

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risikomanagement

Gemäß den Größenmerkmalen des § 293 HGB ist die Coreo AG nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und -lageberichts gemäß § 290 HGB verpflichtet. Vorliegender Konzernjahresabschluss und -lagebericht wurden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf freiwilliger Basis erstellt, um unseren Aktionären/-innen im Rahmen der verfolgten Kommunikations- und Transparenzpolitik zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Einschätzung und Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der Coreo-Gruppe erleichtern. Verantwortlich für die Erstellung ist der Vorstand. Dieser ist auch für die Implementierung und Funktion eines internen Kontroll- und Risikomanagementsystems verantwortlich.

Ziel des Risikomanagementsystems ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch die Vermeidung bzw. Minimierung bekannter Risiken. Als Risiken werden dabei sowohl entstandene Verluste und zusätzliche Aufwendungen als auch entgangene Gewinne betrachtet, unabhängig davon, ob hierfür interne oder externe Gründe ursächlich sind. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen Zielerreichung dienen unterschiedliche Maßnahmen und Prozesse. Basis bildet dabei die Sensibilisierung aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken und Planabweichungen sowie ein entsprechendes Informations- und Berichtssystem. Relevante Aufgaben und Funktionen werden von Mitarbeitern übernommen, die über die nötigen fachlichen Qualifikationen verfügen. Zudem werden über das normale Tagesgeschäft hinausgehende Maßnahmen nur nach Abstimmung zwischen den betreffenden Unternehmensbereichen und ggf. unter Einbeziehung des Vorstands getroffen. Zur Überwa-

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

chung und Kontrolle aller den Immobilienbestand betreffenden Maßnahmen finden regelmäßig interne Besprechungen unter Teilnahme von Vorstand, Vertrieb und Asset Management statt. Zusätzlich bedürfen in der Geschäftsordnung des Vorstands genannte Geschäfte der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Um die mit unternehmerischem Handeln unabhängig verbundenen möglichen Risiken so früh wie möglich zu erkennen und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden neben den gesamtwirtschaftlichen vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

**Risikokategorisierung**

Die Kategorisierung der unterschiedlichen Risiken, denen sich der Konzern grundsätzlich ausgesetzt sieht, ist wie folgt dargestellt:

**Branchenspezifische Risiken:**

## a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:

Der Coreo-Konzern investiert sowohl in gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Die Nachfrage- und Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt ist von unterschiedlichen, von Coreo nicht beeinflussbaren Faktoren, wie zum Beispiel der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die konjunkturelle Entwicklung hat sich nach einem jahrelangen Aufschwung gegen Ende 2019 deutlich eingetrübt und könnte über eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen negativ auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen wirken. Da die im Konzern gehaltenen Gewerbeimmobilien nur zu einem Teil längerfristig vermietet sind, könnte dies unmittelbar auf die geplanten (Nach-) Vermietungen negativ ausstrahlen. Eine rückläufige Entwicklung bei der Zahl der Beschäftigten oder den Reallohn der Privathaushalte könnte eine Belastung für den Wohnungsmarkt darstellen. In deren Folge würde sich der Konzern möglicherweise mit steigenden Leerstandsquoten bei gleichzeitig stagnierenden, ggf. sogar rückläufigen Mietpreisen und/oder erhöhten Mietausfällen konfrontiert sehen. Angesichts der noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine fundierte Prognose der Wirtschaftsentwicklung 2020 und darüber hinaus nicht möglich. Aufgrund der umgesetzten Maßnahmen ist aber von einem deutlichen Rückgang des BIP für 2020 auszugehen.

## b) Standortrisiken:

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich. Vor diesem Hintergrund werden vor

jedem Immobilienkauf eingehende Analysen des jeweiligen lokalen Markts unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur durchgeführt. Aufgrund von durchschnittlicher Wohnungsgröße, Mieterstruktur und Mietniveau halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Wohnimmobilien für gering. Für die Gewerbeimmobilien nehmen wir unter Annahme einer schnellen Überwindung der Corona-Krise sowie der Aufhebung der damit verbundenen Maßnahmen dieselbe Risikoeinschätzung vor, da diese entweder in wirtschaftsstarken Regionen belegen sind und/oder aber über zentrale innerstädtische Lagen verfügen. Mit Anhalten der krisenbedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens wächst die Insolvenzgefahr für Selbstständige, Gewerbetreibende und Unternehmen. Je später die Normalisierung der Wirtschaftstätigkeit möglich wird, desto größer dürfte das Risiko einer strukturellen, dauerhaften Anpassung in der Wirtschaft werden. Beispielsweise könnten Teile des innerstädtischen, stationären Einzelhandels durch Onlineanbieter verdrängt werden und zu einem Rückgang der Flächennachfrage führen. Das diesbezügliche Risiko schätzt der Vorstand aktuell mittel ein.

## c) Bewertungsrisiken:

Die einmal jährlich von einem externen, unabhängigen Bewerter ermittelten Marktwerte der im Konzern gehaltenen Immobilien, sind neben den laufenden Mieteinnahmen in der Hauptsache von Eingangsgrößen abhängig, die aus verlässlichen Datenquellen abgeleitet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Diskontierungszinssatz, die an den jeweiligen Standorten nachhaltig erzielbaren Mieten und marktüblichen Leerstandsquoten sowie die zugehörigen Bodenrichtwerte. Zusätzlich finden subjektive Einschätzungen und Erwartungen wie beispielsweise zur Entwicklung der Inflationsrate und der Einwohnerzahlen als auch individuelle Bewertungen des bautechnischen Zustands Eingang in die Berechnung. Daneben wirken beispielsweise Änderungen von Aktien- und Anleiherenditen auf die Immobilienpreise und die Liquidität des Immobilienmarktes ein. Das Risiko einer erheblichen Abwertung unserer Immobilienbestände in Folge steigender Zinsen schätzen wir angesichts der von der Europäischen Zentralbank angekündigten Maßnahmen nicht hoch ein. Sollten die erwarteten Markttrenditen anderer Assetklassen, wie z. B. Aktien, spürbar steigen, könnte dies auch zu entsprechenden Anpassungen des allgemeinen Immobilienpreisniveaus und damit des Werts der von der Coreo gehaltenen Bestände führen. Da die weitere Entwicklung an den Kapitalmärkten und den Immobilienmärkten nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit abgeschätzt werden kann, müssen die Bewertungsrisiken als hoch eingestuft werden.



## Konzernjahresabschluss (IFRS)

## d) Regulatorische und politische Risiken:

Regulatorische Risiken ergeben sich aus der möglichen Verschärfung bestehender sowie der Einführung zusätzlicher Vorschriften und den sich daraus etwaig ergebenden zusätzlichen Kosten und Aufwendungen (z. B. im Bau-, Umwelt- und Arbeitsrecht, Energieeffizienz) auf der einen und eingeschränkten Möglichkeiten auf der anderen Seite. Ebenso können entsprechende regulatorische Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt von verzögerten Mietsteigerungsmöglichkeiten (z. B. Mietpreisbremse, Mietpreisbindung, Milieuschutz, reduzierte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten) über den Entfall geplanter Mieterhöhungen bis zum Rückgang der Mieteinnahmen und in der Folge dem Ausbleiben erwarteter Zuschreibungen oder der Reduktion der ermittelten Immobilienwerte führen. Zudem können bereits Entwicklungen in der politischen Meinungsbildung, wie die anhaltende Diskussion um die Enteignung von großen Wohnungsbeständen, wie in Berlin, negativ auf die Geschäftsentwicklung ausstrahlen, indem beispielsweise Finanzmarktteilnehmer ihre Risikoprämien frühzeitig anpassen oder sich Investoren gänzlich aus Marktsegmenten und/oder einzelnen Standorten/Regionen zurückziehen. Das diesbezügliche Risiko wird unverändert als gering eingestuft, da der Konzern zum einen über ein geographisch gut diversifiziertes Portfolio mit niedrigen absoluten Quadratmetermieten verfügt und zum anderen nur eine kleinere Immobilie in einer der von Wohnungsnot besonders betroffenen Großstädte gelegen ist. Durch das überwiegend in Kraft getretene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bestehen neue Regelungen zum Schutz von Wohnraum- und Gewerbiemietern. Über welchen Zeitraum die Mieter des Unternehmens von der geschaffenen Möglichkeit Gebrauch machen werden, kann aktuell nicht abgeschätzt werden, da das genannte Gesetz erst kürzlich in Kraft getreten ist und zudem Verlängerung(en) der aktuell bis zum 30. Juni 2020 begrenzten Schutzregelungen vorsieht. Das Risiko aus diesen Regelungen stuft der Vorstand zum aktuellen Zeitpunkt insgesamt als mittel ein.

## Leistungswirtschaftliche Risiken

## a) An- und Verkaufsrisiken:

Das Geschäftsmodell des Coreo-Konzerns sieht den kontinuierlichen Ausbau des Immobilienbestandes vor. Dabei bilden Immobilien mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial (Value Add) den Fokus der Akquisitionsstrategie. Getätigte Annahmen zur Attraktivität des jeweiligen Standorts, der Vermietbarkeit des Objekts in Bezug auf Mietzins und Vermarktungszeitraum, des Mietsteigerungspotenzials oder des Zeitbedarfs für die Einholung behördlicher Genehmigungen und/oder notwendige

bauliche Maßnahmen können sich als falscherweisen und in der Folge zu Abweichungen bei den Planungen zu Mieteinnahmen und Zuschreibungen führen. Darüber hinaus kann es dazu kommen, dass bewertungsrelevante Informationen zur Bausubstanz, zu Altlasten usw. erst nach Kaufvertragsabschluss erlangt werden. Diesen Risiken wird durch umfassende und strukturierte Bestandsaufnahmen und Analysen, bei Bedarf unter Einschaltung externer Partner, Rechnung getragen. Zusätzlich wird versucht, in den Kaufverträgen entsprechende Garantien oder Sicherheitsleistungen innerhalb bestimmter Ober- und Untergrenzen durchzusetzen. Im Rahmen der wertschaffenden Wachstumsstrategie werden einzelne Objekte eines akquirierten Portfolios, für die entweder kein langfristiges Vermietungskonzept entwickelt werden kann oder die nicht in das Kernportfolio passen, wieder zum Verkauf gestellt. Können geplante Verkaufspreise am Markt nicht oder nicht innerhalb des veranschlagten Zeitraums erzielt werden, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und ggf. Liquiditätslage des Konzerns. Ein weiteres Risiko besteht in der Rückabwicklung geschlossener Kaufverträge, das durch die Auswahl integrierender, ausreichend finanzstarker Käufer reduziert wird. Die An- und Verkaufsrisiken stuft der Konzern insgesamt als gering ein.

## b) Entwicklungsrisiken:

Das auf Value-Add-Immobilien ausgerichtete Geschäftsmodell der Coreo-Gruppe ist untrennbar mit Entwicklungsrisiken verbunden, die jedoch im Vergleich mit Neubauprojekten aufgrund des geringeren Komplexitätsgrades niedriger ausfallen. Auf der Aufwandsseite bestehen diese in einer Überschreitung der budgetierten Kosten oder nicht absehbaren zusätzlich notwendigen baulichen Maßnahmen. Verzögerungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen können in länger als geplanten Baugenehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten Begründung finden und zu verzögert einsetzenden Mieteinnahmen, längeren Mietkürzungen und ggf. der Auslösung von Vertragsstrafen führen. Da Coreo nicht alle Entwicklungsrisiken unmittelbar steuern kann, wird das entsprechende Risiko generell als mittelgroß, mit Anhalten des Corona bedingten Rückgangs der Wirtschaftsaktivität jedoch als steigend eingestuft. Für das Objekt in Kiel sowie Teile der Gewerbeflächen in Gießen sind mit den Mietern Übergabetermine vereinbart, so dass hier entsprechende Risiken bestehen, die der Vorstand jedoch als gering bewertet.

## c) Vermietungs- und (Miet-)Ausfallrisiken:

Vermietungsrisiken bestehen vornehmlich bei den leerstehend übernommenen Objekten des Hydra-Portfolios. Wenngleich die innerstädtischen Lagen eine gute Ver-

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

mietungsperspektive erwarten lassen, können Probleme bei der Vermietung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Standortrisiken). Das Vermietungsrisiko wird aufgrund des hohen Anteils an aktuell noch nicht oder noch nicht vollständig vermieteten Objekten als mittelhoch eingeschätzt. Allerdings sind die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzbar. Es kann daher nicht ausgeschlossen, dass es auch in zentralen, innerstädtischen Lagen und/oder wirtschaftsstarken Standorten zu (Nach-) Vermietungsschwierigkeiten im Besonderen bei Gewerbeflächen kommen wird. In Abhängigkeit von der weiteren lagespezifischen Entwicklung kann eine Anpassung der für das Jahr 2020 geplanten Vermietungsergebnisse nach unten notwendig werden. Zudem können mieterspezifische Anforderungen umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich machen und so zu verzögerten Mietvertrags- und Mietzahlungsbeginnen führen (siehe hierzu auch Entwicklungsrisiken). Die Standorte der vermieteten Gewerbeobjekte liegen in wirtschaftsstarken Regionen. Anschlussvermietungen im Fall von Kündigungen werden hier als kalkulierbar erachtet. Innerhalb des Wohnungsbestands kommt es zu planmäßige Leerständen, um die Vermietbarkeit der Einheiten im Zuge von zum Teil umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dauerhaft zu verbessern. Zusätzlich wird der Vermietungsstand durch das Asset Management laufend überwacht und durch gezielte Maßnahmen angestrebt, bestehende Leerstände abzubauen. Ausfallrisiken bestehen innerhalb des Konzerns bei den Mieteinnahmen sowie im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Ersteren wird durch Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und einem direkten Mietermanagement entgegengewirkt. Das Geschäftsjahr 2019 betreffende Mietausfallrisiken sind im Konzernabschluss wertberichtigt. Nach dem weitgehenden Inkrafttreten des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurden Coreo bereits erste Inanspruchnahmen aus dem Kreis der Gewerbmietler angezeigt. Da die Mieterstruktur unseres Wohnungsbestands einen überdurchschnittlich hohen Anteil an nicht unmittelbar von der Krise betroffenen Haushalten (Rentner und Transferleistungsempfänger) aufweist, verfügt dieser über ein vergleichsweise günstiges Risikoprofil. Entsprechend wird das Risiko nachhaltig erhöhter Mietausfälle als gering bewertet. Verkäufe erfolgen aus Gründen der Risikosteuerung ebenfalls nur nach eingehender Prüfung an ausreichend finanzstarke Vertragspartner. Die Kaufpreise für die in 2019 veräußerten Immobilien in Mannheim und Göttingen wurden entweder noch in 2019 oder vor Aufstellung dieses Lageberichts belegt. Ausfallrisiken bestehen diesbezüglich daher aktuell nicht.

## d) Klumpenrisiken:

Sowohl in Bezug auf die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands auf sechs Bundesländer und 16 Orte gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einem einzelnen Standort. Da mehr als die Hälfte der Anfang September 2018 übernommenen Büro- und Geschäftshäuser noch nicht vermietet sind, besteht – bezogen auf die vermieteten Gewerbeobjekte – aktuell noch ein mit zunehmendem Vermietungsstand fallendes Klumpenrisiko, welches aufgrund von Mieterbonität und Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge als gering bewertet wird.

## Finanzwirtschaftliche Risiken

## a) Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken:

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. Nach erfolgten Kurseinbrüchen an den Aktienmärkten, ist es im Besonderen niedrigkapitalisierten Unternehmen regelmäßig nicht oder nur noch sehr eingeschränkt möglich, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zusätzlich Fremdkapital benötigt, würde sich eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen und/oder ein Rückgang der Kreditvergabebereitschaft negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken. Gleichzeitig können Verwerfungen an den Anleihemärkten zu einem steigenden Renditeniveau führen und damit die Begebung von Unternehmensanleihen nur noch zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten möglich machen. Derzeit geht der Vorstand davon aus, dass die für weitere Investitionen benötigten Finanzmittel nicht oder nur zu wirtschaftlich nicht tragfähigen Konditionen aufgenommen werden können. Da ein Ende der aktuellen Finanzierungssituation nicht absehbar ist, wird das Risiko für das weitere Portfoliowachstum als hoch eingestuft. Sollten in Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können, könnte es zu vorzeitigen Rückführungsverpflichtungen und in der Folge ggf. zur Verwertung von als Sicherheit dienenden Immobilien kommen. In der Regel führt dies zu spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen auf der Seite des Sicherheitengebers. Zum Jahresende 2019 bestanden keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen innerhalb des Konzerns.

## b) Zinsänderungsrisiken:

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Angesichts der von den Zentralbanken

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

im Zuge der Corona-Krise eingeleiteten Maßnahmen erwarten wir für das Jahr 2020 keinen gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus und stufen daher das Zinsänderungsrisiko als gering ein.

## c) Liquiditätsrisiken:

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten. Immobilienankäufe stellen kein Liquiditätsrisiko für den Coreo-Konzern dar, da diese nur erfolgen, soweit deren Finanzierung im Vorfeld sichergestellt wurde. Sollten Entwicklungsmaßnahmen im Bestand einen über die Laufzeit des entsprechenden Kredits hinausgehenden Zeitraum in Anspruch nehmen, kann die Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Für in 2020 auslaufende Kredite wurden Prolongationen abgeschlossen bzw. bereits zugesagt. Offen bleibt aktuell, ob und über welchen Zeitraum die im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht geregelten Stundungsmaßnahmen über den 30. Juni 2020 hinaus Verlängerung erfahren und in welchem Umfang die Mieter der Coreo von diesen Gebrauch machen werden. Die Liquiditätsrisiken sind vor diesem Hintergrund gegenüber dem Vorjahr gestiegen und werden insoweit als mittelhoch bewertet.

## d) Fremdwährungs- und Risiken aus Finanzierungsinstrumenten:

Da weder Fremdwährungsdarlehen aufgenommen noch Finanzierungsinstrumente erworben wurden, bestehen keine entsprechenden Risiken.

## Sonstige Risiken

## a) Personalrisiken:

Zur Erreichung der mittelfristigen Ziele ist die Coreo auf die Gewinnung weiterer Mitarbeiter mit unterschiedlichen Qualifikationsprofilen angewiesen. Gleichzeitig könnte der Verlust von Leistungsträgern zu einem zusätzlichen Personalbedarf führen, der nicht innerhalb der gewünschten Frist zu decken wäre. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko mit der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds und durch Rückgriff auf bestehende Netzwerke innerhalb der Branche. Zudem dürften die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise auch am Arbeitsmarkt spürbar werden und zu einer Ausweitung des Arbeitskräfteangebots führen. Das Personalrisiko wird daher insgesamt als gering eingeschätzt.

## b) IT-Risiken:

Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den

erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen. Dabei stützt sich das Unternehmen auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und Daten. Regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand und tragen dazu bei, dass etwaige, die Geschäftsprozesse beeinträchtigende, Ausfallzeiten möglichst gering gehalten werden können. Zudem sind die Umsätze der Coreo nicht von der Verfügbarkeit eines Online-Front-Ends abhängig.

## c) Risiken mit Kooperationspartnern:

Innerhalb des Konzerns sind verschiedene Tätigkeiten an professionelle Dienstleister und Kooperationspartner ausgelagert, ohne dass es hierdurch zu Abhängigkeiten kommt. Das entsprechende Risiko wird daher als gering eingestuft. Um das geplante Wachstum realisieren zu können, müssen notwendigerweise geschäftsspezifische Risiken eingegangen werden. Immobilienakquisitionen werden daher nur vorgenommen, soweit das mit diesen verbundene Chancen-Risiko Profil den Anforderungen des Unternehmens entspricht. Angesichts der Verwerfungen an den Kapitalmärkten in Folge der Ausbreitung des Corona-Virus steht jedoch zu vermuten, dass die für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios benötigten Mittelzuflüsse, wenn überhaupt, so erst im späteren Verlauf des Jahres sichergestellt werden können. Wegen der im 1. Quartal 2020 offenkundig gewordenen COVID-19-Pandemie und ihrer Auswirkungen auf das gesamte wirtschaftliche als auch private Leben hat das Management die zum Bilanzstichtag evaluierten Risiken der Lage zum Erstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses gegenübergestellt. Wie schnell die Pandemie ausläuft, ob die grundsätzlich zugesagten umfangreichen staatlichen Unterstützungen für betroffene Unternehmen für eine Stabilisierung ausreichen und ob bzw. wie schnell danach die früheren geschäftlichen Rahmenbedingungen wieder erreicht werden, lässt sich derzeit kaum abschätzen. Das Management geht aus Vorsichtsgründen insgesamt von einer höheren Unsicherheit aus. Zusammenfassend sieht der Vorstand für das Jahr 2020 keine erhöhten Risiken, die für den Konzern eine Bestandsgefährdung darstellen könnten.

### 3.2 Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung

## Branchenspezifische Chancen:

Der Coreo-Konzern investiert sowohl in Gewerbe- als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Dabei bestehen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland keine geographischen Beschränkungen. Durch die Fokussierung auf attraktive Mittelzentren und Objekte im Value-Add-Segment im Wert von 3-20 Mio. EUR haben wir uns in einem im Vergleich



zu den A-Städten und Metropolregionen weniger wettbewerbsintensiven Marktumfeld positioniert. Über das bestehende Netzwerk der Mitarbeiter und seinem zunehmenden Bekanntheitsgrad sichert sich Coreo die frühzeitige Kenntnis von attraktiven zum Verkauf stehenden Immobilien. Die Bestandsentwicklung bereits angekaufter Immobilien eröffnet zudem im Besonderen Vermietungschancen innerhalb der gewerblichen Objekte. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand sollte sowohl ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete als auch eine Senkung der Leerstandsquote erzielt werden können. Für die Wohnungen, die dem einfachen bis mittleren Marktsegment zuzurechnen sind, besteht zudem eine breite Nachfrage, die bei anhaltend hohen Neuvertragsmieten und einem etwaigen, krisenbedingten Rückgang der verfügbaren Einkommen nochmals zunehmen sollte. Der Vorstand geht daher von zusätzlichen Mietvertragsabschlüssen und einer rückläufigen Leerstandsquote bei den nicht im Umbau befindlichen Objekten aus. Bedingt durch den für das erste Halbjahr 2020 erwarteten Übergang von Nutzen und Lasten des Ende 2019 erworbenen Wohnungsportfolios in NRW werden die Mieteinnahmen nachhaltig steigen. In Folge der Corona-Krise könnte es zu einem steigenden Immobilienangebot und/oder einem Rückgang der Nachfrage bei fallenden Preisen kommen. Soweit dem Unternehmen gleichzeitig Finanzmittel zur Verfügung stehen sollten, würden sich entsprechende Investitionsmöglichkeiten und damit verbundene Ertragspotenziale eröffnen.

#### Chancen im Finanzierungsbereich:

Die von den Konzerngesellschaften gehaltenen Immobilien werden unter Aufnahme von Bankdarlehen finanziert, wobei Finanzierungsstrukturen und Kreditlaufzeiten auf die jeweilige Immobilie zugeschnitten sind. Können Immobilien nach erfolgten Entwicklungsmaßnahmen langfristig vermietet werden, besteht bei unverändertem Zinsniveau die Möglichkeit, den erforderlichen Eigenkapitalanteil und/oder den Zinssatz zu senken sowie über verlängerte Kreditlaufzeiten von dem historisch niedrigen Zinsniveau zu profitieren. Das in den Tochtergesellschaften für die Finanzierung benötigte Eigenkapital stellt die Coreo AG mittels Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Hierfür wurde eine bis 2022 laufende und mit einem Kupon von 10 % ausgestattete Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR aufgelegt, die zum Stichtag noch mit 13 Mio. EUR valutierte. Sollte die Gesellschaft im entsprechenden Umfang ihre Eigenkapitalbasis ausweiten und/oder günstigeres Fremdkapital einwerben, könnte sie von der bestehenden Möglichkeit, die Anleihe vorzeitig vollumfänglich zurückzahlen, Gebrauch machen, um so die Zinskosten zu senken.

#### Chancen am Kapitalmarkt:

Die Coreo AG hat mit Beschluss der Hauptversammlung sowohl ein Genehmigtes als auch ein Bedingtes Kapital und damit die Voraussetzung geschaffen, einen etwaigen Kapital-

bedarf durch die Ausgabe von Wertpapieren zu decken. Zusammenfassend geht das Unternehmen für 2020 davon aus, sowohl die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr spürbar steigern als auch weitere gewerbliche Mietverträge abschließen zu können.

#### 4. Prognosebericht

Die Erwartungen der EU-Kommission für das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts 2020 lagen im Februar bei 1,1 %. Mitte März prognostizierte das Institut für Weltwirtschaft (IwW) angesichts des sich weltweit ausbreitenden Coronavirus mit -0,4 % und - 1,0 % rückläufige Wachstumsraten für die beiden ersten Quartale des laufenden Jahres. Gleichzeitig ging man auf Basis einer für das zweite Halbjahr 2020 erwarteten Erholung der Wirtschaftsaktivität von einer mit 5 % nahezu unveränderten Arbeitslosenquote im laufenden Jahr aus. Bei der Zahl der Beschäftigten ging die Bundesregierung in der Jahresprojektion 2020 von einer im Vorjahresvergleich mehr als doppelt so hohen Zunahme von 0,9 Mio. aus. In dem Ende März und damit nur wenig später veröffentlichten Sondergutachten zur gesamtwirtschaftlichen Lage angesichts der Corona-Pandemie spricht der Sachverständigenrat von einer aufgrund der schwierigen Datenlage und der außergewöhnlichen Situation sehr hohen Unsicherheit bezüglich der künftigen Entwicklung. Diese Einschätzung wird durch die Vorstellung dreier Szenarien, die einen Einbruch des BIP zwischen 2,8 und 5,4 % für 2020 erwarten, nochmals unterstrichen. Das DIW geht in seinem Ende März veröffentlichten Konjunkturbarometer auf Basis von Abschätzungen des Produktions- und Nachfrageausfalls von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Quartalsdurchschnitt um rund 2,0 % aus. Damit würde das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2020 sogar noch stärker einbrechen als zu Beginn der Finanzkrise 2008. Damals war es im Schlussquartal um gut 1,5 % gegenüber dem Vorquartal gefallen. Wenngleich das IwW davon ausgeht, dass die Bauwirtschaft von der Krise kaum betroffen sein wird, zeichnen sich am Finanzierungsmarkt zwischenzeitlich erste Auswirkungen ab. So erklärte beispielsweise die HASPA, Hotelfinanzierungen nicht mehr freizugeben und Entscheidungen über Immobilienfinanzierungen weitestgehend aufzuschieben. Am Kapitalmarkt musste Vonovia, Deutschlands größter Wohnungskonzern, bei der Platzierung zweier Anleihen bereits eine gegenüber dem Vorkrisenniveau in etwa doppelt so hohe Verzinsung akzeptieren. Gleichzeitig gaben erste institutionelle Investoren bekannt, Investitionsentscheidungen bis auf weiteres auszusetzen. Im Gewerbeimmobilienbereich kündigt zudem eine zunehmende Zahl von Unternehmen an, vorerst keine Mieten mehr zu zahlen. Parallel dazu ist nach Auskunft von Maklern die Nachfrage nach Gewerbeflächen eingebrochen. Die Deutsche Bank hält darüber hinaus für Büroimmobilien einen Strukturbruch als Folge der Krise für denkbar, da zunehmend Heimarbeits-

plätze entstehen könnten. Trotz etwaiger, hieraus ableitbarer Impulse für den Wohnimmobilienmarkt, werden für diesen dennoch erhebliche Verwerfungen erwartet. Das Hamburger Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (Gewos) hält beispielsweise Belastungen für möglich, die in ihrem Umfang die Auswirkungen der globalen Finanzkrise 2008 noch übertreffen könnten. Die Analysten der Deutschen Bank sehen insbesondere in der ersten Hälfte des laufenden Jahres Preisrückgänge als durchaus möglich an, bleiben jedoch aufgrund der Flucht in sichere Anlageklassen tendenziell positiv für das Segment. Die zum Teil dramatischen Kursverluste notierter Gewerbe- und Wohnimmobilienunternehmen lassen hingegen vermuten, dass die Investoren von deutlichen und längerfristigen Auswirkungen auf die jeweiligen Geschäftsmodelle und Bewertungen ausgehen. Auch die am 24. März 2020 von der BaFin veröffentlichte Erwartungshaltung, der zur Folge Finanzinstitute aktuell auf Aktienrückkäufe verzichten und Ausschüttungen in Form von Dividenden, Gewinnen und Boni sorgfältig abwägen sollten, zeugt von einer vorsichtigen Einschätzung.

Angesichts der noch nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den differierenden Prognosen zur weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte, sieht der Vorstand aktuell keine ausreichend belastbare Datenbasis, um eine hinreichend wahrscheinliche Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamt- und Immobilienwirtschaft 2020 ableiten zu können. Für das weitere Wachstum des Coreo-Konzerns ist die Verfügbarkeit von ausreichend Investitionsmitteln von zentraler Bedeutung. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts geht der Vorstand davon aus, dass diese im Zuge der Verwerfungen an den Kapital- und Finanzierungsmärkten möglicherweise nicht oder aber erst im zweiten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres zu angemessenen Konditionen gesichert werden können. In diesem Fall käme es zu einer Verzögerung bei der Erreichung der mittelfristigen Unternehmensziele. Soweit der Gesellschaft der Rückgriff auf ausreichende Finanzmittel möglich sein sollte, könnte Coreo dank ihrer besonderen Expertise für Immobiliensondersituationen von entsprechenden Angeboten, die sich krisenbedingt bieten, auf der Einkaufsseite profitieren und das Portfolio gegenüber dem Vorjahr ausbauen. Davon unabhängig wird es alleine aufgrund des Übergangs von Nutzen und Lasten des Ende 2019 erworbenen NRW-Wohnungsportfolios in 2020 zu einem deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen führen. Zusätzlich werden sich die laufenden Mieten aus dem Hydra Portfolio gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Wegen der noch nicht absehbaren Preis- und Nachfrageentwicklung sowie der Liquidität des Immobilienmarkts wäre eine Prognose für das Ergebnis aus Immobilienverkäufen zum jetzigen Zeitpunkt mit derart großen Unsicherheiten verbunden, dass einer solchen kein verlässlicher Informationswert beigemessen werden könnte. Da

das Bewertungsergebnis und damit der Ergebnisbeitrag der dritten Ertragsquelle des Konzerns in erheblichem Maße von der Entwicklung der Marktpreise als auch der Dauer der Krise und dem Verlauf einer anschließenden Erholung abhängig sein wird, kann dieses aktuell ebenso wenig verlässlich prognostiziert werden.

Für das laufende Jahr geht der Vorstand von einer Fortführung der laufenden Investitionen in Bestandsentwicklungsmaßnahmen, insbesondere für die Immobilien in Göttingen sowie den in Kiel und Gießen gelegenen Objekten des Hydra-Portfolios, aus. Gleichzeitig werden weitere Mietvertragsabschlüsse für das Hydra-Portfolio sowie eine Fortsetzung der positiven Mieteinnahmementwicklung in Bad Köstritz erwartet. In Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung soll neben den im Göttinger Umland gelegenen Immobilien ein weiterer Teilverkauf in Mannheim erfolgen.

Ein Ausbau des Personalvolumens ist nur für den Fall weiterer Immobilienakquisitionen geplant. Das ohnehin konsequente Management der laufenden Kosten wird nochmals auf mögliche Einsparpotenziale überprüft.

Insgesamt geht das Management aus Vorsichtsgründen von einer spürbar erhöhten Unsicherheit aus.

Frankfurt am Main, den 17. April 2020



Marin N. Marinov  
Der Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Coreo AG:

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB sowie die Prüfung des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 2 HGB stellen zusätzliche gesetzliche Anforderungen dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgehen.

Unsere nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung Internationaler Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts

Unsere 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 des Konzerns 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 unsere 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 Internationalen Standards (ISA) 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.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren uns eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und die 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.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir 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

## Konzernjahresabschluss (IFRS)

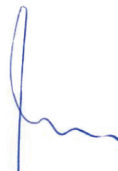
ten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hofheim am Taunus, 17. April 2020

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer





Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG  
zum 31.12.2019

Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31.12.2019 (HGB)

### Aktiva

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.804,00	11.156,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.362,00	5.797,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	193.307,19	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	949.000,00	948.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.230.500,00	1.190.250,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.524.746,15	8.802.179,34
	<b>15.910.719,34</b>	<b>10.957.382,34</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.246.680,31	18.414.620,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.216.014,89	334.026,79
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	2.000.000,00	0,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.632.299,03	12.507.886,19
	<b>25.094.994,23</b>	<b>31.256.533,87</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>30.848,88</b>	<b>34.290,07</b>
	<b>41.036.562,45</b>	<b>42.248.206,28</b>



Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31.12.2019 (HGB)

### Passiva

in EUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	15.945.880,00	15.945.880,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 6.724.940,00 (EUR 4.680.000,00)		
II. Kapitalrücklage	23.777.608,86	23.777.608,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 0,00 (EUR 3.951.528,00)		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.881.822,26	-23.469.937,82
V. Jahresfehlbetrag	-1.396.231,83	-411.884,44
	<b>26.990.020,15</b>	<b>28.386.251,98</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<b>259.020,00</b>	<b>156.170,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Anleihen	13.625.000,00	13.623.745,26
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.618,61	57.723,20
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58,90	0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	33.396,79	24.315,84
- davon aus Steuern EUR 31.672,52 (EUR 23.417,21)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.724,27 (EUR 898,63)		
	<b>13.767.074,30</b>	<b>13.705.784,30</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>20.448,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>41.036.562,45</b>	<b>42.248.206,28</b>

Jahresabschluss (HGB)

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

### 01.01.2019 bis 31.12.2019

in EUR	2019	2018
<b>1. Umsatzerlöse</b>	367.981,00	912.364,61
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	32.740,99	463.842,53
<b>3. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-722.491,24	-680.726,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.640,00)	-84.914,80	-66.009,93
	<b>-807.406,04</b>	<b>-746.736,86</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.390,13	-17.677,17
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-916.379,91	-1.685.680,35
<b>6. Erträge aus Beteiligungen</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 214.778,29 (EUR 1.685.702,56)	214.778,29	1.685.702,56
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.338.270,68 (EUR 1.104.075,36)	1.352.518,13	1.118.464,25
<b>8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -85.020,00 (EUR -115.000,00)	-85.020,00	-115.000,00
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.545.109,16	-2.026.980,26
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	1,00	0,00
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.395.285,83</b>	<b>-411.700,69</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>	-946,00	-183,75
<b>13. Jahresfehlbetrag/-gewinn</b>	<b>-1.396.231,83</b>	<b>-411.884,44</b>
<b>14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	-23.881.822,26	-23.469.937,82
<b>15. Bilanzverlust</b>	<b>-25.278.054,09</b>	<b>-23.881.822,26</b>

## Anhang

### Jahresabschluss zum 31.12.2019 (HGB)

#### Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die Bezeichnung einzelner Bilanzpositionen wurde gemäß § 265 Abs. 6 HGB den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren, vermindert.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 800,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung durchgeführt. Zuschreibungen erfolgen dann, wenn der Grund für zuvor vorgenommene Abschreibungen entfallen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Soweit notwendig, werden künftige Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung entsprechend § 253 Abs. 2 HGB.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem jeweiligen Devisenkassamittelkurs im Zugangszeitpunkt erfasst. Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger sind gemäß § 256a Satz 2 HGB ohne Berücksichtigung des Anschaffungskosten- und Realisationsprinzips zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag erfasst. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird der Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag gemäß § 256a Satz 1 HGB nur zu Grunde gelegt, sofern dieser bei Vermögensgegenständen unter und bei Verbindlichkeiten über dem jeweiligen Tageskurs zum Zeitpunkt der Erfassung des Geschäftsvorfalles liegt.

Jahresabschluss (HGB)

**Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz****Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

<b>Angaben zum Anteilsbesitz</b>	<b>Kapital-anteil</b>	<b>Eigen-kapital</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Jahr</b>
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-32 TEUR	0 TEUR	2019
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	494 TEUR	610 TEUR	2019
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	161 TEUR	90 TEUR	2019
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	19 TEUR	-2 TEUR	2019
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2019
Coreo Han AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	1 TEUR	2019
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	215 TEUR	2019
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-2.756 TEUR	-1.782 TEUR	2019
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	-506 TEUR	-346 TEUR	2019
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG,* Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-12 TEUR	-13 TEUR	2019

\* Die Gesellschaft wurde im Wirtschaftsjahr 2019 gegründet.

Jahresabschluss (HGB)

## Anlagespiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2019	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569	0	0	0	34.569	23.413	5.352	0	0	28.765	5.804	11.156
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.619	5.603	0	0	98.223	86.822	4.038	0	0	90.861	7.362	5.797
2. Geleistete Anzahlungen	0	193.307	0	0	193.307	0	0	0	0	0	193.307	0
	<b>92.619</b>	<b>198.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>291.530</b>	<b>86.822</b>	<b>4.038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90.861</b>	<b>200.669</b>	<b>5.797</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000	1.000	0	0	949.000	0	0	0	0	0	949.000	948.000
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.190.250	40.250	0	0	1.230.500	0	0	0	0	0	1.230.500	1.190.250
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	10.373.184	5.730.727	0	923.140	15.180.770	1.571.004	85.020	0	0	1.656.024	13.524.746	8.802.179
	<b>12.511.434</b>	<b>5.771.977</b>	<b>0</b>	<b>923.140</b>	<b>17.360.270</b>	<b>1.571.004</b>	<b>85.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.656.024</b>	<b>15.704.246</b>	<b>10.940.429</b>
	<b>12.638.622</b>	<b>5.970.887</b>	<b>0</b>	<b>923.140</b>	<b>17.686.369</b>	<b>1.681.240</b>	<b>94.410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.775.650</b>	<b>15.910.719</b>	<b>10.957.382</b>

## Jahresabschluss (HGB)

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

## Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2019 eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie Zustimmung des Aufsichtsrats vom 21. November 2018 wurde in 2018 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 9.360.000 um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub und Personalkosten, Jahresabschluss- und Rechtsberatungskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

## Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>31.12.2019</b>				
Anleihe	13.625	625	13.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109	109	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	33	33	0	0
	<b>13.767</b>	<b>767</b>	<b>13.000</b>	<b>0</b>
<b>31.12.2018</b>				
Anleihe	13.624	833	12.791	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58	58	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24	24	0	0
	<b>13.706</b>	<b>915</b>	<b>12.791</b>	<b>0</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR

100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Zur Absicherung der Anleihe wurde das Aktiendepot der Coreo AG verpfändet.

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

## Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

## Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 33 enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Schadensersatzleistungen.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten.

## Sonstige Angaben

## Haftungsverhältnisse

Die Coreo AG hat gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.988 TEUR zum 31. Dezember 2019 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH,

## Jahresabschluss (HGB)

jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.012 TEUR zum 31. Dezember 2019 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 11.600 TEUR zum 31. Dezember 2019 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung und des Ausbaus eine Patronatserklärung für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse gegenüber fremden Dritten.

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 9.

#### Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2019 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München

Frankfurt am Main, den 17. März 2020

Marin N. Marinov  
Der Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Coreo AG:

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB stellt eine zusätzliche gesetzliche Anforderung dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgeht.

Unsere nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung Internationaler Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und

geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss zu dienen.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber



## Jahresabschluss (HGB)

hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren uns eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel,

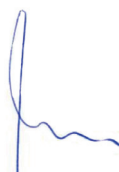
ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir 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. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.

Hofheim am Taunus, 18. März 2020

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



coreo® real estate

Coreo AG  
Grüneburgweg 18  
D-60322 Frankfurt am Main

T +49 (0) 69 . 2193 96 0  
F +49 (0) 69 . 2193 96 150  
info@coreo.de