

Gemeinsamer Bericht

zwischen

des Vorstands der
Coreo AG

und der Geschäftsführung der
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

nach § 293a AktG

über einen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag

1. Präambel

Die Coreo AG mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 („**Organträgerin**“) und die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108542, haben am 27.05.2025 einen Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag („Vertrag“) abgeschlossen.

In dem Vertrag verpflichtet sich die Organgesellschaft zur Abführung ihres gesamten Gewinns an die Organträgerin. Die Organträgerin wiederum verpflichtet sich gegenüber der Organgesellschaft zur Verlustübernahme.

Dieser Vertrag wurde in schriftlicher Form abgeschlossen und bedarf zu seiner zivilrechtlichen Wirksamkeit neben der Eintragung im Handelsregister (siehe hierzu nachstehend) der Zustimmung der Hauptversammlung der Organträgerin und der Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft. Der unterzeichnete Vertrag wird der ordentlichen Hauptversammlung der Organträgerin am 08. Juli 2025 als Unternehmensvertrag gemäß § 293 Aktiengesetz (AktG) zur Zustimmung vorgelegt. Der Zustimmungsbeschluss der Hauptversammlung der Organträgerin bedarf gemäß § 293 Abs. 1 Satz 2 AktG einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals umfasst. Die Gesellschafterversammlung der Organgesellschaft wird am 08. Juli 2025 ebenfalls um ihre Zustimmung gebeten werden. Dieser Vertrag wird mit der Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam. Er gilt rückwirkend ab dem Beginn des Geschäftsjahres der Organgesellschaft, in dem der Vertrag durch Eintragung in das Handelsregister des Sitzes der Organgesellschaft wirksam wird. Zur Unterrichtung der Aktionäre bzw. Gesellschafter der beiden Gesellschaften und zur Vorbereitung ihrer jeweiligen Beschlussfassung erstatten der Vorstand der Organträgerin und die Geschäftsführung der Organgesellschaft gemeinsam nach § 293a AktG den folgenden Bericht.

2. Vertragsparteien

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64. 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 Kapitalanlagengesetzbuches 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. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 108542 hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64. Sie ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Das Stammkapital beträgt EUR 25.000. Alleinige Gesellschafterin der Organgesellschaft ist die Organträgerin, die Coreo AG. Gegenstand des Unternehmens ist 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. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft einzeln. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Geschäftsführer ist der Vorstand der Organträgerin, Herr Jürgen Georg Faè. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Jahr 2024 erwirtschaftete die Organgesellschaft einen Umsatz von TEUR 971 und einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 763.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Gründe für den Abschluss des Vertrags.

Der Vertrag wird abgeschlossen, um eine einheitliche und effiziente Strukturierung innerhalb des Coreo-Konzerns zu ermöglichen. Die Organträgerin hält alle Geschäftsanteile sowie Stimmrechte an der Organgesellschaft. Dadurch kann durch diesen Vertrag eine steuerliche Organschaft im Hinblick auf die Körperschaft- und Gewerbesteuer zwischen der Organträgerin und der Organgesellschaft begründet werden.

Dies führt dazu, dass die Gewinne und Verluste der Organgesellschaft direkt der Organträgerin zugerechnet werden. Auf Konzernebene können somit positive und negative Ergebnisse miteinander verrechnet werden, was je nach steuerlicher Lage der beteiligten Unternehmen zu Vorteilen für den Coreo-Konzern führen kann. Ohne diesen Vertrag wäre eine derartige steuerliche Ergebnisverrechnung nicht möglich.

Darüber hinaus können im Rahmen der Organschaft Gewinne ohne zusätzliche Steuerbelastung an die Organträgerin abgeführt werden.

Zusätzlich ermöglicht der Vertrag eine zeitliche Abstimmung der Gewinnvereinnahmung zwischen den Beteiligten, sodass die Gewinne der Organgesellschaft phasengleich der Organträgerin zugerechnet werden.

Gemäß den Regelungen des Vertrags ist die Organgesellschaft verpflichtet, ihre Gewinne an die Organträgerin abzuführen. Im Gegenzug übernimmt die Organträgerin die Verluste der Organgesellschaft.

Der Beherrschungsteil sorgt unterdessen für eine klare Regelung hinsichtlich einer stringenten Governancestruktur, für den Fall, dass keine identische Person gleichzeitig Geschäftsführer der Organgesellschaft Vorstand der Organträgerin ist. Für diesen Fall dürfte die Coreo AG als Gesellschafter anderenfalls nicht mehr in die Organgesellschaft eingreifen.

4. Auswirkungen

Der Abschluss des Vertrags führt zu keiner Änderung der Beteiligungsverhältnisse der beteiligten Gesellschaften. Für die Organgesellschaft bringt der Vertrag insbesondere Vorteile in Form einer finanziellen Absicherung, da die Organträgerin verpflichtet ist, mögliche Verluste auszugleichen. Abgesehen von dieser Verlustübernahmepflicht ergeben sich aus Sicht der Aktionäre der Organträgerin keine besonderen Auswirkungen. Insbesondere sind weder Ausgleichszahlungen noch Abfindungen an externe Gesellschafter vorgesehen.

5. Alternative

Eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative zu dem vorliegenden Vertrag ist nicht gegeben. Er bietet eine zwingende Voraussetzung für eine steuerrechtliche Organschaft. Eine Verschmelzung der Gesellschaften stellt aus Gesamtkonzernsicht keine sinnvolle Alternative im Rahmen der Risikosteuerung dar.

6. Erläuterung der wesentlichen Vertragsinhalte

Nachfolgend werden wesentliche Regelungen des Vertrages erläutert:

6.1 Leistungsmacht (§2):

Die Organgesellschaft unterstellt sich der Leitung durch den Organträger. Dieser kann der Geschäftsführung der Organgesellschaft in allen relevanten Bereichen Weisungen in Textform erteilen, die entweder allgemein oder auf Einzelfälle bezogen sind. Mündliche Weisungen müssen schriftlich bestätigt werden. Die Organgesellschaft ist verpflichtet, diesen Weisungen zu folgen, sofern keine zwingenden rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das Weisungsrecht umfasst jedoch nicht Vertragsänderungen. Zudem muss die Organgesellschaft den Organträger laufend über wichtige Vorgänge und

Entwicklungen informieren und umfassende Auskunft sowie Einsicht in ihre Unterlagen gewähren.

6.2 Gewinn- und Verlustabführung (§ 3-4):

Die Organgesellschaft verpflichtet sich, ihren gesamten Gewinn an den Organträger abzuführen. Grundlage dafür ist § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung. Der abzuführende Gewinn wird aus dem Jahresüberschuss berechnet, abzüglich etwaiger Verlustvorträge, gesetzlicher Rücklagen und ausschüttungsgesperrter Beträge. Die Gewinnabführung darf den gesetzlich zulässigen Betrag nicht überschreiten.

Vor der Feststellung des Jahresabschlusses ist dieser gemeinsam mit dem Organträger zu prüfen, sodass die Gewinn- oder Verlustabrechnung bereits im Abschluss enthalten ist. Die Abrechnung erfolgt rückwirkend zum Bilanzstichtag.

Die Organgesellschaft darf mit Zustimmung des Organträgers wirtschaftlich begründete Gewinnrücklagen bilden. Diese können später vom Organträger zur Gewinnabführung eingefordert werden. Gewinne aus vorvertraglichen Rücklagen oder Gewinnvorträgen sind von der Abführung ausgeschlossen.

Ebenso sind Verluste der Organgesellschaft auszugleichen.

6.3 Sonstige Inhalte:

Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist erstmals nach fünf Jahren kündbar und erst mit Eintragung ins Handelsregister wirksam. Veräußerung oder Verschmelzung/Auflösung sind Gründe für außerordentliche Kündigung des Vertrages.

7. Sonstiges

Alle Geschäftsanteile an der Organgesellschaft werden ausschließlich von der Organträgerin als Alleingesellschafterin gehalten; es existieren keine außenstehenden Gesellschafter. Daher sind weder Ausgleichszahlungen noch Abfindungen nach §§ 304, 305 AktG erforderlich. Ebenso entfällt die Notwendigkeit einer Vertragsprüfung gemäß § 293b Abs. 1 AktG sowie die Erstellung eines Prüfungsberichts nach § 293e AktG. Da kein Ausgleich nach § 304 AktG und keine Abfindung nach § 305 AktG festzulegen sind, ist auch keine Unternehmensbewertung zur Ermittlung eines angemessenen Ausgleichs oder einer angemessenen Abfindung erforderlich.

8. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich nach vorstehenden Erläuterungen, dass der vorliegende Vertrag sowohl für die Organgesellschaft als auch für die Organträgerin von Vorteil ist.

Frankfurt am Main, 27.05.2025

Vorstand Coreo AG
Geschäftsführer Dritte Coreo