



Geschäftsbericht 2021



## Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats	3
<hr/>	
Konzernabschluss (IFRS)	5
_ Konzernbilanz	6
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung	8
_ Konzern-Kapitalflussrechnung	9
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
_ Konzernanhang	11
_ Konzernlagebericht	41
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS)	57
<hr/>	
Jahresabschluss (HGB)	60
_ Bilanz	61
_ Gewinn- und Verlustrechnung	63
_ Anhang	64
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB)	69

## Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2021

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat berichtet im Folgenden über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2021.

### 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 Vorstandsarbeit 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 ordentliche Hauptversammlung am 14. September 2021 hat zwei neue Aufsichtsratsmitglieder berufen. Sodann waren die Mitglieder des Gremiums im Geschäftsjahr wie folgt:

01.01. bis 14.09.2021:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender),
- Axel-Günter Benkner (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),

- Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats).

15.09. bis 31.12.2021:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender),
- Jürgen Faè (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- Dr. Christoph Jeannée (Mitglied des Aufsichtsrats).

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat aufgrund seiner Größe und des Geschäftsumfangs 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 statt.

In den Zusammenkünften hat der Vorstand regelmäßig Bericht über die Entwicklung der Gesellschaft und des Immobilienportfolios sowie bedeutende Geschäftsvorfälle erstattet. Außerdem wurden 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.

In der Bilanzsitzung am 20. April 2021 berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Jahresabschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31.12.2020. Darüber hinaus wurden Punkte der Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung besprochen und einstimmig beschlossen. Ein weiterer Tagesordnungspunkt der Sitzung war der Kauf der Gewerbeimmobilie in Delmenhorst. Der Investition in die vom Vorstand vorgestellte Immobilie wurde einstimmig zugestimmt.

Die Themen der Sitzung vom **14. Juni 2021** umfassten zwei weitere Immobilieninvestitionen (Gewerbe und Wohnen), die ausführlich besprochen und schließlich einstimmig beschlossen wurden. Darüber hinaus wurde über die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am **29. Juli 2021** vornehmlich mit dem Großaktionärswechsel, der in der Gesellschaft stattgefunden hat, und den damit verbundenen Formalien der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft befasst. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Benkner und Dr. Schmitz endeten turnusmäßig mit dem Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2021. Der Aufsichtsrat hat daher in der Sitzung einstimmig beschlossen, an ihrer Stelle die Herren Dr. C. Jeannée und Herr J. Faè auf der ordentlichen Hauptversammlung für die Wahl in den Aufsichtsrat vorzuschlagen.

Im Fokus der Sitzung am **16. September 2021** stand die Konstituierung des Aufsichtsrates. So hat sich der Aufsichtsrat zusammengefunden, um seinen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter zu bestimmen. Stefan Schütze wurde in seiner Position als Vorsitzender des Aufsichtsrates bestätigt und Jürgen Faè wurde zu seinem Stellvertreter benannt.

Am **18. November 2021** wurde ausführlich über die Entwicklung der Gesellschaft und ihres Immobilienportfolios sowie über die Wachstumsstrategie debattiert.

In seiner letzten Sitzung des Geschäftsjahres 2021, am **9. Dezember 2021**, hat sich der Aufsichtsrat mit Details zu den Verbindlichkeiten, hier insbesondere dem Investorendarlehen über 23 Mio. Euro aus dem Jahr 2020 und dem Ausblick 2022 auseinandergesetzt.

### **Jahresabschlussprüfung 2021**

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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 Loeff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und die Prüfberichte des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung am 11. Mai 2022 wurden sie insbeson-

dere 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 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 Prüfungsberichte, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfungselbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 mit Aufsichtsratsbeschluss vom 11. Mai 2022 gebilligt und damit festgestellt.

### **Schlusswort**

Für den Einsatz und die erbrachten Leistungen dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

Für den Aufsichtsrat  
Frankfurt am Main, 11. Mai 2022



Stefan Schütze  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzernabschluss (IFRS) der Coreo AG  
zum 31.12.2021

Konzernabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 31.12.2021 (IFRS)

### Aktiva

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	3	4	5.1.1
Sachanlagen	68	48	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63.524	54.259	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	12.600	13.635	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	304	0	5.1.5
Latente Steueransprüche	20	233	6.2.4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>76.519</b>	<b>68.179</b>	
Immobilienvorräte	9.759	8.918	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	527	591	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	978	1.017	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	391	1.494	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	205	187	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.666	3.276	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.305	902	5.2.6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.831</b>	<b>16.384</b>	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>97.350</b>	<b>84.563</b>	

Konzernabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 31.12.2021 (IFRS)

### Passiva

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Anhang
Gezeichnetes Kapital	17.540	17.540	6.1.1
Kapitalrücklage	24.097	24.097	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-27.077	-24.785	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	-99	-239	6.1.5
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG</b>	<b>27.006</b>	<b>29.158</b>	
Nicht beherrschende Anteile	84	137	6.1.6
<b>Eigenkapital</b>	<b>27.090</b>	<b>29.295</b>	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	51.193	32.623	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.256	89	6.2.3
Latente Steuerschulden	1.536	1.166	6.2.4
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>53.991</b>	<b>33.884</b>	
Sonstige Rückstellungen	444	390	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	14.496	18.996	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266	1.017	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	292	477	6.3.2
Steuerschulden	771	504	6.3.3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>16.269</b>	<b>21.385</b>	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>97.350</b>	<b>84.563</b>	

Konzernabschluss (IFRS)

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

### 01.01.2021 bis 31.12.2021

in TEUR	2021	2020	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	4.349	3.515	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	10.318	6.092	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-8.945	-5.604	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>1.373</b>	<b>488</b>	7.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.863	847	7.3
Andere Erlöse	109	168	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	233	57	7.4
Materialaufwand	-2.470	-2.290	7.5
Personalaufwand	-1.035	-1.050	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-27	-698	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.557	-1.726	7.8
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>2.838</b>	<b>-690</b>	
Finanzerträge	91	165	7.9
Finanzaufwendungen	-2.965	-2.316	7.10
Übriges Finanzergebnis	50	26	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>14</b>	<b>-2.814</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-908	377	7.11
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-894</b>	<b>-2.437</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	-1.225	1.521	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	-2	-23	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.227</b>	<b>1.499</b>	6.1.5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.121</b>	<b>-938</b>	
<b>Das Periodenergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-925	-2.424	
Nicht beherrschende Anteilseigner	30	-13	
<b>Das Gesamtergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.151	-925	
Nicht beherrschende Anteilseigner	30	-13	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	17.540.460	17.540.460	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,05	-0,14	4.1.16



Konzernabschluss (IFRS)

## Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

### 01.01.2021 bis 31.12.2021

in TEUR	2021	2020
Periodenergebnis	-894	-2.437
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.863	-847
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.373	-488
Abschreibungen und Wertminderungen	142	698
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	50	92
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	54	-8
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-691	-1.156
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	497	120
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	856	746
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-1.201	-9.204
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-141	-191
Finanzaufwendungen	2.965	2.316
Ertragsteuern	908	-377
Erhaltene Zinsen	68	70
Gezahlte Zinsen	-2.148	-2.632
Ertragsteuerzahlungen	-65	-504
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-2.836</b>	<b>-13.802</b>
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	9.461	5.346
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-16.347	-15.156
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-44	0
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten	0	2.032
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-175	-156
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.105</b>	<b>-7.934</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	1.913
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-83	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	23.681	37.049
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-9.266	-6.145
Einzahlungen aus der Anleihe	0	2.000
Auszahlungen aus der Tilgung der Anleihe	0	-15.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.332</b>	<b>19.817</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.390	-1.919
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.276	5.195
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>7.666</b>	<b>3.276</b>

Konzernabschluss (IFRS)

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

### 01.01.2021 bis 31.12.2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2020 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>
<b>Periodenergebnis</b>	-	-	-	<b>-2.424</b>	-	<b>-2.424</b>	<b>-13</b>	<b>-2.437</b>
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	1.499	1.499	-	1.499
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-	-	-	-	<b>1.499</b>	<b>1.499</b>	-	<b>1.499</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	-	<b>-2.424</b>	<b>1.499</b>	<b>-925</b>	<b>-13</b>	<b>-938</b>
Kapitalerhöhung	1.594	-	-	-	-	1.594	-	1.594
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	319	-	-	-	319	-	319
<b>Stand zum 31.12.2020 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-24.785</b>	<b>-239</b>	<b>29.158</b>	<b>137</b>	<b>29.295</b>
<b>Stand zum 01.01.2021 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-24.785</b>	<b>-239</b>	<b>29.158</b>	<b>137</b>	<b>29.295</b>
<b>Periodenergebnis</b>	-	-	-	<b>-925</b>	-	<b>-925</b>	<b>30</b>	<b>-894</b>
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.227	-1.227	-	-1.227
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-	-	-	-	<b>-1.227</b>	<b>-1.227</b>	-	<b>-1.227</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	-	<b>-925</b>	<b>-1.227</b>	<b>-2.151</b>	<b>30</b>	<b>-2.121</b>
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-83	-83
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-1.366	1.366	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2021 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-27.077</b>	<b>-99</b>	<b>27.006</b>	<b>84</b>	<b>27.090</b>
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

# Anhang zum Konzernabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

## 1. Allgemeine Angaben

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 Kapitalanlagegesetzes 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. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2021 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-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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 bzw. Konzerns besser einschätzen zu können.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, derivative Finanzinstrumente sowie Eigenkapitalinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

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 Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können. Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns.

### 2.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Neue IFRS-Standards und Interpretationen

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Geschäftsjahr

## Konzernabschluss (IFRS)

erstmalig angewendeten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen.

### 2.1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Erstmalige Anwendung neuer und geänderter Standards und Interpretationen im Geschäftsjahr 2021:

Standard	Titel
Änderung IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung IFRS 9
Änderungen IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7 / IFRS 4 / IFRS 16	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform - Phase 2
Änderung IFRS 16	IFRS 16 Bilanzierung von Mietkonzessionen im Kontext der Coronavirus-Pandemie nach dem 30. Juni 2021

Die im Geschäftsjahr erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### 2.1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend. Coreo hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Standard / Interpretation	Titel	Anwendungspflicht ab
<b>Endorsed</b>		
Änderungen IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
Änderungen IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Änderung IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
Verbesserung Standards 2018-2020	Verbesserungen an IFRS 1 / IFRS 9 / IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022
Änderungen IFRS 17	Veränderungen an IFRS 17	01.01.2023

### Endorsement noch ausstehend

Änderungen IAS 1 / PS 2	Angabe der Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
Änderungen IAS 8	Änderungen IAS 8 -> Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig	01.01.2023
Änderungen IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. 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.

## 3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 3.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Coreo AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr 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 (IFRS)

Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

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

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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 ausübende Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübenden Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

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.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 12 (Vorjahr: 12) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Sämtliche in den Konzernabschluss der Coreo AG ein-

bezogenen Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt.

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

#### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, sowie die Zahl der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2021
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

#### Neugründungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine Gesellschaft neu gegründet oder erworben.

### 3.2 Konsolidierungsmethoden

Sämtliche Tochterunternehmen werden mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Mit dem Unternehmenserwerb in Zusammenhang stehende Anschaffungsnebenkosten werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen sie anfallen. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen

## Konzernabschluss (IFRS)

Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenen Eigenkapital.

Sämtliche Konzerngesellschaften stellen ihre Abschlüsse in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, auf.

#### 4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

##### 4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

In der Coreo-Gruppe werden ausschließlich entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und fünf Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter bzw. unbestimmter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Die Festlegung der voraussichtlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsverläufe beruht auf Schätzungen

des Zeitraums der Mittelzuflüsse aus den immateriellen Vermögenswerten. Darüber hinaus werden Werthaltigkeitsprüfungen durchgeführt.

##### 4.1.2 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass Coreo ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die erwarteten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Das bewegliche Anlagevermögen wird über drei bis neun Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Der aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierende Gewinn oder Verlust wird als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Restbuchwert unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst. Im Hinblick auf die Bilanzierung und Bewertung von Nutzungsrechten nach IFRS 16 wird auf die Ausführungen unter 4.1.11 verwiesen.

##### 4.1.3 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 selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie unbebaute Grundstücke.

## Konzernabschluss (IFRS)

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) angesetzt. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung der beizulegenden Zeitwerte werden als Ertrag oder Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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 Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Die Bewertung des Immobilienbestands zum Abschlussstichtag erfolgte durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Berlin, einem akkreditierten externen unabhängigen Gutachter, nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

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

#### 4.1.4 Wertminderung von Vermögenswerten

Falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Wenn der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist, erfolgt eine Wertaufholung. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Abschlussstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

#### 4.1.5 Finanzielle Vermögenswerte

Coreo klassifiziert finanzielle Vermögenswerte gemäß IFRS 9 in die folgenden Kategorien:

- 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 finanzieller Vermögenswerte ist abhängig vom Geschäftsmodell für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. 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. 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.

Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinbarung 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. Veränderungen im beizulegenden Zeitwert werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei Coreo für ausgewählte Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Verkauf gehalten werden, von dem Wahlrecht Gebrauch macht, 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.



## Konzernabschluss (IFRS)

Ein finanzieller Vermögenswert wird als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn dieser hauptsächlich mit der Absicht erworben wurde, ihn kurzfristig zu verkaufen, oder bei erstmaligen Ansatz Teile eines Portfolios eindeutig identifizierter und gemeinsam vom Konzern gesteuerter Finanzinstrumente ist, für das in der jüngeren Vergangenheit Hinweise auf kurzfristige Gewinnmitnahmen bestehen, oder ein Derivat ist, das nicht als Sicherungsinstrument designiert wurde, als solches effektiv wäre und auch keine Finanzgarantie darstellt.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung umgegliedert, sondern in den Ergebnisvortrag umgebucht. Dividenden aus diesen Eigenkapitalinstrumenten werden gemäß IFRS 9 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, es sei denn, die Dividenden stellen eindeutig eine Rückzahlung eines Teils der Anschaffungskosten der Eigenkapitalinstrumente dar. Dividenden werden, sofern vorhanden, im Posten Finanzerträge in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung 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 von Beteiligungen, Anteilen und sonstigen Wertpapieren ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen, zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen oder anderen Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind. Wenn für nicht-börsennotierte Beteiligungen, Anteile und sonstige Wertpapiere 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 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 der Konzern beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei Coreo die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9 nach dem Modell der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Die erwarteten Kreditverluste unter IFRS 9 basieren auf den über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (ECL), welche auf wahrscheinlichkeitsgewichteten Annahmen beruhen. Dabei werden erwartete Kreditverluste 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 Einschätz-



## Konzernabschluss (IFRS)

zungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Demnach verfolgt der Konzern Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern erstellt eine Wertberichtigungsmatrix, 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 Rechnungskonditionen 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.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

#### 4.1.6 Immobilienvorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. 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 Vorräte wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Abschlussstichtag 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

#### 4.1.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten, deren ursprüngliche Laufzeit bis zu drei Monaten beträgt.

#### 4.1.8 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte erfolgt dann, wenn die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung gilt als höchstwahrscheinlich, wenn der Plan hierfür beschlossen wurde und die Suche nach einem Käufer sowie die Durchführung des Plans bereits aktiv eingeleitet wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

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. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ausgewiesen.

#### 4.1.9 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Konzern 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. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges.

Der Aufwand zur Bildung einer Rückstellung wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz

## Konzernabschluss (IFRS)

vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen in den Finanzaufwendungen erfasst.

#### 4.1.10 Finanzielle Verbindlichkeiten

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 bei erstmaliger Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Langfristige unverzinsliche finanzielle 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 Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Fremdkapitalgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Diese werden bei erstmaliger Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ausnahmslos zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

#### 4.1.11 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. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

##### 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.

Sämtliche Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Die Mietverträge, die Coreo mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnisse) mit einer Vielzahl unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er einen nennenswerten Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

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

Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 werden als Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der

## Konzernabschluss (IFRS)

künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt, da der Konzern die impliziten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte von Vermögenswerten, die die Definition als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (Restlaufzeit bis 12 Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert bestehen Bilanzierungswahlrechte. Coreo übt die Wahlrechte dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert und die Leasingraten aufwandswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst werden.

#### 4.1.12 Steuern

##### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden 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 gelten.

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

##### Latente Steuern

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

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 Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren

## Konzernabschluss (IFRS)

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.

#### 4.1.13 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit dem Übergang der Kontrolle von Coreo auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse werden nach Abzug von Kaufpreisminderungen wie Skonti, Kundenboni und gewährten Rabatten realisiert. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Konzern insbesondere aus der Veräußerung von Immobilien sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Mieterlöse beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten werden über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand oder Ertrag erfasst.

#### 4.1.14 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten

werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

#### 4.1.15 Aktienbasierte Vergütungen

Aktienbasierte Zusagen sind mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktienoptionen) ausgestaltet. Diese werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet. Der beizulegende Zeitwert wird unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

#### 4.1.16 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Anteilseigner der Coreo AG entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr 2021 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.

## Konzernabschluss (IFRS)

#### 4.1.17 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management getroffen, die sich auf Höhe und Ausweis der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode auswirken. Annahmen und Schätzungen erfolgen auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Annahmen und Schätzungen werden 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 „Immobilienvorräte“ ausgewiesenen Immobilien
- Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

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 erheblich 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 verfügbarem zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 5.1 Langfristige Vermögenswerte

#### 5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Abschreibungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-31</b>	<b>-29</b>
Zugänge	-1	-2
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-32</b>	<b>-31</b>
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>3</b>	<b>4</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.

## Konzernabschluss (IFRS)

Im Geschäftsjahr 2021 wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind 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.

### 5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>168</b>	<b>138</b>
Zugänge	46	30
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>214</b>	<b>168</b>
<b>Abschreibungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-120</b>	<b>-96</b>
Zugänge	-26	-24
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-146</b>	<b>-120</b>
<b>Buchwerte 31.12.</b>	<b>68</b>	<b>48</b>

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 25 Jahren abgeschrieben werden sowie um bilanzierte Nutzungsrechte gemäß IFRS 16.

In den Zugängen sind auch die aus der Anwendung des IFRS 16 resultierenden Nutzungsrechte in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR) ausgewiesen.

Bei den Nutzungsrechten nach IFRS 16 handelt es sich um zwei Leasingverträge von zwei Fahrzeugen. Die Leasingverträge wurden in 2019 bzw. 2020 für die Dauer von drei Jahren 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 7 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 27 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

### 5.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Stand 01.01.</b>	<b>54.259</b>	<b>38.502</b>
Zugänge	16.347	15.156
Abgänge	-8.174	-246
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-500	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.592	847
<b>Stand 31.12.</b>	<b>63.524</b>	<b>54.259</b>

Die Zugänge betreffen:

Die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 7. Juli 2021 drei Gewerbegrundstücke in Deutschland.

Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 13. August 2021 ein Gewerbegrundstück in Delmenhorst.

Die übrigen Zugänge betreffen die Grundstücke des Hydra-Portfolios, des Portfolios in Bruchsal, Wiesbaden, Bielefeld sowie Göttingen. Hierbei handelt es sich um umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die im aktuellen Geschäftsjahr zum Teil fertiggestellt wurden.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien betrifft eine Immobilie des Mannheimer Portfolios.

Die Abgänge betreffen zwei Immobilien des Hydra-

## Konzernabschluss (IFRS)

Portfolios sowie zwei Objekte des Mannheimer Portfolios.

Die Mieteinnahmen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.709 TEUR (Vorjahr: 2.003 TEUR). Mieteinnahmen in Höhe von 114 TEUR sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Mieteinnahmen nicht enthalten. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von 999 TEUR (Vorjahr: 809 TEUR) erwirtschaftet. Betriebskosten in Höhe von 39 TEUR sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Betriebskosten nicht enthalten.

Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1.879 TEUR (Vorjahr: 1.685 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen sowie Betriebskosten. Direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 98 TEUR (Vorjahr: 305 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

Von den betrieblichen Aufwendungen, die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehen, in Höhe von 1.879 TEUR (Vorjahr: 1.685 TEUR), betreffen 42 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) Aufwendungen für leerstehende Objekte, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Direkte betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit leerstehenden Objekten in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

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

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
<b>31.12.2021</b>				
Hydra-Portfolio	526	1.785	4.480	6.791
Automotive-Portfolio	740	2.630	2.635	6.005
Bruchsal	339	762	0	1.101
<b>Gesamt</b>	<b>1.605</b>	<b>5.177</b>	<b>7.115</b>	<b>13.897</b>
<b>31.12.2020</b>				
Hydra-Portfolio	346	1.936	4.718	7.000
Bruchsal	339	1.101	0	1.440
<b>Gesamt</b>	<b>685</b>	<b>3.037</b>	<b>4.718</b>	<b>8.440</b>

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet.

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 gemäß § 24 BauGB ausüben. Hierzu müsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

Bei den in 2021 neu erworbenen Objekten könnten die Gemeinden im Verkaufsfalle ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausüben. Hierzu müsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

Die Bewertung der Immobilien erfolgte zum Abschlussstichtag durch den externen Gutachter Savills gemäß den Richtlinien des britischen Berufsverbands „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS). Dabei kam, wie in den Vorjahren, die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von üblicherweise zehn



## Konzernabschluss (IFRS)

Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz wird aus Markttransaktionen auf Basis des Standard Growth DCF Models ermittelt. Diese Einschätzungen erfolgten u.a. aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten, Inflationsprognosen und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Inputfaktoren für die Bewertung der Immobilien:

	Bandbreite 2021	Bandbreite 2020
Miete (EUR/qm)	2,74 – 28,38	1,48 – 17,16
Leerstandrate in %	0 – 100	0 – 100
Diskontierungszins in %	2,5 – 8,75	4,5 – 8,5
Kapitalisierungszins in %	2,5 – 8,75	2,25 – 6,5

Bei einer Änderung der wesentlichen Inputfaktoren Diskontierungs- und Kapitalisierungszins (Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,25 %) ergeben sich Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte von insgesamt -1.750 TEUR bzw. -2,75 % (Vorjahr: -3.540 TEUR; -6,50 %).

Unter der Annahme, dass alle Variablen gleich bleiben, hätte eine positive Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in entgegengesetzte Richtung. Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

### 5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Anteile und Wertpapiere	6.571	13.635
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	6.029	0
<b>Gesamt</b>	<b>12.600</b>	<b>13.635</b>

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Stand 01.01.</b>	<b>13.635</b>	<b>11.952</b>
Zugänge	6.204	162
Abgänge	-7.223	0
Positive Marktwertveränderungen	15	1.521
Negative Marktwertveränderungen	-31	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>12.600</b>	<b>13.635</b>

### Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 31. Dezember 2021 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

### Anteile und Wertpapiere

Die Anteile und 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	Sitz	31.12.2021	31.12.2020	Kategorie
MagForce AG	Berlin, Deutschland	0	7.223	FVTOCI
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	6.029	0	FVTPL
NanoDimension LP	L.P., Kaimaninseln	400	400	FVTOCI
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.700	5.731	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		471	281	FVTPL
<b>Gesamt</b>		<b>12.600</b>	<b>13.635</b>	



## Konzernabschluss (IFRS)

Sämtliche Aktien an der MagForce AG sind im aktuellen Geschäftsjahr im Wege eines Tauschs als Anzahlung für Anteile an der Spree Beteiligung Ost GmbH, Berlin, abgegangen. Der vertraglich vereinbarte Zeitwert der Aktien belief sich zum Tauschzeitpunkt auf 6,0 Mio. EUR. Die Wertänderung der MagForce-Aktien im Geschäftsjahr 2021 durch den erfolgten Verkauf/Tausch in Höhe von -1.227 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Anschließend wurden aufgrund des vollständigen Abgangs der MagForce-Aktien die hierfür im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in den Ergebnisvortrag umgliedert. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bislang noch aufschiebend bedingt. Die entsprechenden Bedingungen sind bislang noch nicht erfüllt. Eine Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss seitens Coreo liegt nicht vor. Die Anzahlung auf die Anteile an der Spree Beteiligung Ost GmbH entspricht dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Die Beteiligung wurde unverändert fortgeführt. Dieser Wert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert.

### 5.1.5 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betragen TEUR 304 (Vorjahr: TEUR 0). Hierbei handelt es sich um langfristige Instandhaltungsrücklagen.

## 5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

### 5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 9.759 TEUR (im Vorjahr 8.918 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Coreo Solo UG & Co. KG veräußerte im aktuellen Geschäftsjahr die letzte Immobilie aus ihrem Teil des in 2018 erworbenen Hydra-Portfolios. Der Kaufvertrag für die Veräußerung wurde bereits in 2020 geschlossen. Nutzen und Lasten sind jedoch erst im Jahr 2021 auf den Käufer übergegangen.

Die während des Jahres 2021 veräußerten Immobilien des Hydra-Portfolios wiesen einen Buchwert in Höhe von 206 TEUR aus. Aus den veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 466 TEUR. Das Veräußerungsergebnis betrug 260 TEUR.

Darüber hinaus wurde eine Immobilie aus dem

LüGe-Portfolio veräußert. Der Veräußerungserlös der Immobilie betrug 390 TEUR und hatte einen Buchwert von 180 TEUR. Das Veräußerungsergebnis betrug 210 TEUR.

Weiterhin wurden gemäß notarieller Kaufverträge vom 21. September sowie vom 16. Dezember 2020 zwei Grundstücke in Wiesbaden, die für eine künftige Neubebauung vorgesehen sind, zu einem Kaufpreis von insgesamt 4.435 TEUR erworben. Nutzen und Lasten sind im Geschäftsjahr 2021 auf die Coreo übergegangen.

### 5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	527	591
Sonstige Vermögenswerte	391	1.494
<b>Gesamt</b>	<b>918</b>	<b>2.085</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es wurden Wertberichtigungen in Höhe von 50 TEUR vorgenommen.

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

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. Eine Darstellung über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht notwendig.

### 5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 978 TEUR (Vorjahr: 1.017 TEUR) beinhalten ein Darlehen an die Publyty St. Martin Tower GmbH.

### 5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 205 TEUR (Vorjahr: 187 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuer-

## Konzernabschluss (IFRS)

überzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

### 5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

### 5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien betragen insgesamt 1.305 TEUR (Vorjahr: 902 TEUR). Darin enthalten ist eine Anpassung des beizulegenden Zeitwerts im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 271 TEUR, welche in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ausgewiesen wird.

Für diese Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet, die zum zeitnahen Verkauf im Geschäftsjahr 2022 führen sollen. Hierbei handelt es sich um Immobilien aus dem Göttinger Portfolio sowie des Portfolios aus Mannheim.

## 6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### 6.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4) verwiesen.

#### 6.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2021 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. September 2026 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 8.770.230,00 gegen Bar- und/ oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 8.770.230 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021).

Der Vorstand hat am 19. April 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2021 von EUR 17.540.460,00 um bis zu EUR 5.011.560,00 auf bis zu EUR 22.552.020,00 durch

Ausgabe von bis zu 5.011.560 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie („Neue Aktien“) gegen Bareinlagen zu erhöhen.

#### 6.1.2 Kapitalrücklage

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

#### 6.1.3 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage beinhaltet eingestellte Gewinne vorangegangener Geschäftsjahre.

#### 6.1.4 Ergebnisvortrag

Der Ergebnisvortrag umfasst das kumulierte Konzernergebnis sowie Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

#### 6.1.5 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 betrifft in Höhe von -1.227 TEUR im Wesentlichen die Wertänderung aufgrund der Veräußerung der Aktien an der MagForce AG.

#### 6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 31. Dezember 2021 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von 84 TEUR (Vorjahr: 137 TEUR).

## 6.2 Langfristige Schulden

### 6.2.1 Sonstige Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts nicht abgezinst.

## Konzernabschluss (IFRS)

**6.2.2 Finanzielle Verbindlichkeiten**

Coreo hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern Darlehen aufgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
<b>31.12.2021</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.480	6.721	21.783	42.984
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	22.685	0	22.685
Leasingverbindlichkeiten	16	4	0	20
<b>Gesamt</b>	<b>14.496</b>	<b>29.410</b>	<b>21.783</b>	<b>65.689</b>
<b>31.12.2020</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.975	3.855	12.749	35.579
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	16.000	0	16.000
Leasingverbindlichkeiten	21	20	0	41
<b>Gesamt</b>	<b>18.996</b>	<b>19.875</b>	<b>12.749</b>	<b>51.620</b>

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

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Vertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR mit einem Zins von nominal 6,75 % p.a. aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2025 und ist endfällig. Am Ende der Laufzeit ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 25 Mio. EUR zu zahlen. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2021 vollständig abgerufen und wird in den finanziellen Verbindlichkeiten unter sonstige Darlehensverbindlichkeiten ausgewiesen.

Für die Absicherung des Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus wurde das Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen ausschließlich zwei Kfz-Leasingverträge.

Die nachstehende Übersicht zeigt die wesentlichen kurz-, mittel- und langfristigen Bankverbindlichkeiten des Konzerns:

in TEUR	31. Dezember 2021			31. Dezember 2020		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	1.596	6	2,65	1.693	2	1,39
Darlehen	260	6	2,65	274	2	1,73
Darlehen	1.366	19	1,80	2.423	20	1,80
Darlehen	1.778	15	1,35	1.881	16	1,35
Darlehen	5.250	1	2,25	11.117	1	2,25
Darlehen	3.698	1	variabel*	2.691	1	variabel*
Darlehen	1.761	25	1,75	1.818	26	1,75
Darlehen	2.235	9	1,75	2.281	10	1,75
Darlehen	828	25	1,75	855	26	1,75
Darlehen	4.363	9	1,75	4.455	10	1,75
Darlehen	-	-	-	5	1	1,75
Darlehen	1.442	2	1,95	1.465	2	1,95
Darlehen	3.669	1	1,85	3.919	1	1,85
Darlehen	700	1	1,85	700	1	1,85

## Konzernabschluss (IFRS)

in TEUR	31. Dezember 2021			31. Dezember 2020		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	2.297	20	1,59	-	-	-
Darlehen	1.427	20	1,59	-	-	-
Darlehen	4.981	24	1,45	-	-	-
Darlehen	2.309	28	1,20	-	-	-
Darlehen	2.271	28	1,20	-	-	-
Darlehen	700	2	1,95	-	-	-
Darlehen**	21	1	6,00	-	-	-
Darlehen**	18	1	10,33	-	-	-
Darlehen**	14	1	16,90	-	-	-

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

\*\* Kontokorrent

### 6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.256 TEUR (Vorjahr: 89 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

### 6.2.4 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Immobilien	18	229
Finanzielle Vermögenswerte	2	4
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>233</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Immobilien	1.536	1.166
<b>Gesamt</b>	<b>1.536</b>	<b>1.166</b>

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
<b>Stand 01.01.</b>	<b>233</b>	<b>116</b>
Ergebniswirksam	-211	140
Ergebnisneutral	-2	-23
<b>Stand 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>233</b>

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.166</b>	<b>1.816</b>
Ergebniswirksam	370	-650
Ergebnisneutral	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.536</b>	<b>1.166</b>

Die latenten Steueransprüche und -schulden ergeben sich aus der Bewertung der Immobilien sowie der finanziellen Vermögenswerte. Laut aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gemäß § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abziehbare Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer. Aufgrund der 95%igen Steuerfreiheit etwaiger Veräußerungsgewinne ergeben sich geringe temporäre Differenzen aus der Bewertung finanzieller Vermögenswerte.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstückskürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Der Rückgang der aktiven latenten Steuererstattungsansprüche im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Wertveränderung der Immobilien aus dem Portfolio Bad Köstritz und WuBi.

Zum Abschlussstichtag betragen die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge 15,6 Mio. EUR (Vorjahr: 16,4 Mio. EUR) und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 18,2 Mio. EUR (Vorjahr: 16,3 Mio. EUR). Die steuerlichen Verlustvorträge sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

## Konzernabschluss (IFRS)

## 6.3 Kurzfristige Schulden

### 6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
Personalrückstellung	31	-31	0	19	19
Aufsichtsratsvergütung	14	-14	0	18	18
Jahresabschluss und Prüfung	179	-179	0	216	216
Hauptversammlung	28	-28	0	28	28
Ausstehende Rechnungen	138	-74	-30	129	163
<b>Gesamt</b>	<b>390</b>	<b>-326</b>	<b>-30</b>	<b>410</b>	<b>444</b>

### 6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.480	18.976
Leasingverbindlichkeiten	16	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266	1.017
Sonstige Verbindlichkeiten	292	477
Steuerschulden	771	504
<b>Gesamt</b>	<b>15.825</b>	<b>20.995</b>

Die kurzfristigen Schulden haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Im Weiteren wird zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den Leasingverbindlichkei-

ten auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie kurzfristige Mietkautionen.

### 6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten. Die Steuerschulden in Höhe von 771 TEUR (Vorjahr: 504 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien.

## 7. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 7.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Mieteinnahmen	3.121	2.438
Betriebskosten	1.228	1.077
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>4.349</b>	<b>3.515</b>
Andere Erlöse	109	168
<b>Gesamt</b>	<b>4.458</b>	<b>3.683</b>

Die Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten) werden als zeitraumbezogene Erlöse qualifiziert. Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3 verwiesen.

### 7.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

## Konzernabschluss (IFRS)

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

in TEUR	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	10.318	6.092
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-8.945	-5.604
<b>Gesamt</b>	<b>1.373</b>	<b>488</b>

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden als zeitpunktbezogenen Erlöse qualifiziert.

### 7.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	1.863	847
<b>Gesamt</b>	<b>1.863</b>	<b>847</b>

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Wertänderung Hydra-Portfolio	-1.051	519
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	1.049	52
Wertänderung Portfolio Mannheim	-584	1.526
Wertänderung Portfolio Bruchsal	-10	-40
Wertänderung Portfolio Göttingen	1.227	-153
Wertänderung Portfolio WuBi	1.232	-1.057
<b>Gesamt</b>	<b>1.863</b>	<b>847</b>

### 7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2021	2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31	25
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	130	0
Übrige	72	32
<b>Gesamt</b>	<b>233</b>	<b>57</b>

### 7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von 2.470 TEUR (Vorjahr 2.290 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten. Zudem sind im Materialaufwand Wertminderungen auf Immobilienvorräte in Höhe von TEUR 115 berücksichtigt. Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3 verwiesen.

### 7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Löhne und Gehälter	-918	-927
Soziale Abgaben	-117	-123
<b>Gesamt</b>	<b>-1.035</b>	<b>-1.050</b>

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten.

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.

Zum Abschlussstichtag waren im Konzern 11 Mitarbeiter (Vorjahr: 11) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 11 (Vorjahr: 11).

### 7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von -1 TEUR (Vorjahr: -2 TEUR) sowie

## Konzernabschluss (IFRS)

Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzierten Nutzungsrechten aus Leasingverträgen in Höhe von -26 TEUR (Vorjahr -24 TEUR).

### 7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2021	2020
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-108	0
Raumkosten	-68	-69
Versicherungen	-71	-48
Fahrzeugkosten	-22	-22
Reisekosten	-3	-15
Bürokosten	-35	-55
Fortbildungskosten	-2	-7
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-10	-13
Rechts- und Beratungskosten	-283	-471
Abschluss- und Prüfungskosten	-266	-306
Nebenkosten des Geldverkehrs	-41	-182
Periodenfremde Aufwendungen	-50	-23
Aufsichtsratsvergütung	-43	-41
Buchführungskosten	-55	-57
Sonstige Steuern	-320	-241
Übrige	-180	-176
<b>Gesamt</b>	<b>-1.557</b>	<b>-1.726</b>

### 7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 91 TEUR (Vorjahr: 165 TEUR).

### 7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -2.965 TEUR (Vorjahr: -2.316 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Darlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

Die Zinsaufwendungen betreffen in Höhe von -544 TEUR Effekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode.

### 7.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Tatsächliche Ertragsteuern	-327	-413
Latente Steuern	-581	790
<b>Gesamt</b>	<b>-908</b>	<b>377</b>

Im Jahr 2021 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -327 TEUR (Vorjahr: -413 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt -581 TEUR (Vorjahr: 790 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 6.2.4.

Der Ertragsteuersatz für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 15 % Gewerbesteuer zusammen. Die Höhe der Gewerbesteuer bestimmt sich in Abhängigkeit von gemeindefestgelegten Hebesätzen. 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 zwischen dem ausgewiesenen Ertragssteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand des Konzerns unter Verwendung des Ertragsteuersatzes ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	2021	2020
Konzernergebnis vor Steuern	14	-2.814
Steuersatz in %	31,93	31,93
<b>Erwartetes Steuerergebnis</b>	<b>-4</b>	<b>899</b>
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-14	-275
Nutzung nicht aktivierter Verluste	105	492
Nichtaktivierung steuerlicher Verluste	-1.147	-1.182
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	159	417
Sonstige	-7	26
<b>Tatsächliches Steuerergebnis</b>	<b>-908</b>	<b>377</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>6.486</b>	<b>13</b>



## Konzernabschluss (IFRS)

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.

### 8. Erläuterungen zur Konzern-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.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 11,0 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus um 8,0 Mio. EUR geringere Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte. Darüber hinaus reduzierte sich das negative Periodenergebnis um 1,5 Mio. EUR auf -0,9 Mio. EUR und die Ertragsteuern erhöhten sich um 1,3 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR. Der Effekt aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien auf den Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von -0,8 Mio. EUR im Vorjahr auf -1,9 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -2,8 Mio. EUR (Vorjahr: -13,8 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,8 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus höheren Investitionen in Investment Properties sowie gestiegenen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit -7,1 Mio. EUR (Vorjahr: -7,9 Mio. EUR).

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert mit 23,7 Mio. EUR (Vorjahr: 37,0 Mio. EUR) im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung geplanter Immobilieninvestitionen. Die Neuaufnahme von Darlehen fiel jedoch deutlich geringer als im Vorjahr aus. Die Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen beträgt -9,3 Mio. EUR (Vorjahr: -6,1 Mio. EUR). Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit 14,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,8 Mio. EUR).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich per Saldo von 3,3 Mio. EUR um 4,4 Mio. EUR auf 7,7 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungs-

mitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 531 TEUR (Vorjahr 223 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft Mietkautionen.

Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 dargestellt:

	31.12.2020	zahlungswirksam			
<b>in TEUR</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32.623	18.911			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18.996	-4.496			
<b>Gesamt</b>	<b>51.619</b>	<b>14.415</b>			
		zahlungsunwirksam			
		Konsolidierungs-kreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Um-gliederung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	-341	0	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	-4	0	
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-345</b>	<b>0</b>	
	31.12.2021				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51.193				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14.496				
<b>Gesamt</b>	<b>65.689</b>				



## Konzernabschluss (IFRS)

Im Vorjahr entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit wie folgt:

	31.12.2019	zahlungswirksam			
<b>in TEUR</b>					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26.874	5.749			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.116	12.155			
<b>Gesamt</b>	<b>33.990</b>	<b>17.904</b>			
		zahlungsunwirksam			
		Konsolidierungs- änderungen	Währungs- differenzen	Sonstige	Um- gliederung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	-275	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		31.12.2020			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32.623				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18.996				
<b>Gesamt</b>	<b>51.619</b>				

## 9. Sonstige Angaben

### 9.1 Angaben zum Finanzrisikomanagement

Der Coreo-Konzern ist im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Preis- und Zinsänderungsrisiken, das Liquiditätsrisiko sowie das Ausfallrisiko. Coreo setzt zur Steuerung dieser Risiken ein konzerneinheitliches Risikomanagementsystem ein. Ziel ist es, eine auf Maßnahmen und somit stetiger Risikominimierung basierende Arbeitsweise zu erreichen. Eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems ist im Chancen- und Risikobericht des Konzernlageberichts dargestellt.

#### 9.1.1 Preis- und Zinsänderungsrisiken

Coreo hält derzeit noch Unternehmensbeteiligungen aus ihrer Zeit als ein im Nanotechnologiebereich agierender Investor. Auf die Vermögens- oder Ertragslage ihrer Unternehmensbeteiligungen und auf deren etwa-

ige 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. Preisrisiken werden durch ein aktives Portfoliomanagement minimiert.

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite, für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert.

#### 9.1.2 Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko versteht man das Risiko, dass ein Unternehmen Schwierigkeiten hat, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, die sich aus seinen Finanzinstrumenten ergeben. 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.

Die Konzerngesellschaften von Coreo sind zum Teil in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens teilweise einem Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Zur Begrenzung dieses Risikos ist Coreo in regelmäßigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die Fremdkapitalquote des Coreo-Konzern beträgt zum 31. Dezember 2021 72,17 % (Vorjahr: 65,36 %).

#### 9.1.3 Ausfallrisiko

Coreo ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, dass aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Geschäfte nur mit kreditwürdigen Dritten abgeschlossen. Sofern angemessen, beschafft sich der Konzern Sicherheiten. Für Coreo besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen

## Konzernabschluss (IFRS)

Merkmale eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

#### 9.1.4 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:

31. Dezember 2021

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzielle Vermögenswerte	2	12.200	400	-	-	12.600
Sonstige Wertpapiere	2	-	-	304	-	304
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-	-	527	-	527
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	391	-	391
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	978	-	978
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	205	-	205
Zahlungsmittel	1	-	-	7.666	-	7.666
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>12.200</b>	<b>400</b>	<b>10.071</b>	<b>-</b>	<b>22.671</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	28.504	-	28.504
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	22.685	-	22.685
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	4	4
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.256	-	1.256
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	14.480	-	14.480
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	16	16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	266	-	266
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	292	-	292
Steuerschulden	2	-	-	771	-	771
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.254</b>	<b>20</b>	<b>68.274</b>

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2020

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	7.623	-	-	7.623
Sonstige Wertpapiere	2	6.012	-	-	-	6.012
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	591	-	591
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	1.494	-	1.494
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	1.017	-	1.017
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	187	-	187
Zahlungsmittel	1	-	-	3.276	-	3.276
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>6.012</b>	<b>7.623</b>	<b>6.565</b>	<b>-</b>	<b>20.200</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	16.603	-	16.603
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	16.000	-	16.000
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	20	20
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	18.975	-	18.975
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	21	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.017	-	1.017
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	477	-	477
Steuerschulden	2	-	-	504	-	504
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53.576</b>	<b>41</b>	<b>53.617</b>

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, nicht diskontierten Auszahlungen der finanziellen Verpflichtungen:

31. Dezember 2021

in TEUR	2022	2023 bis 2026	nach 2026
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.480	6.721	21.783
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	25.000	0
Leasingverbindlichkeiten	16	4	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	266	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	292	251	194
<b>Gesamt</b>	<b>15.054</b>	<b>31.976</b>	<b>21.977</b>

## Konzernabschluss (IFRS)

## 31. Dezember 2020

in TEUR	2021	2022 bis 2025	nach 2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.952	3.854	12.749
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	24	16.000	0
Leasingverbindlichkeiten	21	20	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	477	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>20.491</b>	<b>19.874</b>	<b>12.749</b>

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

## 31. Dezember 2021

in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertung			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-2.874	-	-	-50	-	-	-	-2.924
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	-16	-	-	-	-	-16
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVOCI ohne Recycling)	-	-	-1.227	-	-	-	-	-1.227
<b>Gesamt</b>	<b>-2.874</b>	<b>0</b>	<b>-1.243</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.167</b>

## 31. Dezember 2020

in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertung			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-2.151	-	-	-	-	-	-	-2.151
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	26	-	-	-	-	26
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVOCI ohne Recycling)	-	-	1.521	-	-	-	-	1.521
<b>Gesamt</b>	<b>-2.151</b>	<b>0</b>	<b>1.547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-604</b>

## 9.2 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns sicherzustellen. Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur dabei mithilfe der Eigenkapitalquote. Während des Geschäftsjahres wurden weitere Darlehen aufgenommen. Eine Kapitalerhöhung ist für das kommende Geschäftsjahr geplant. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2021 27,83 % (Vorjahr: 34,64 %).

## 9.3 Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen „Management Approach“, bei den Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung an den Vorstand verwendet wird, dargestellt werden. Coreo wird als Single-Segment-Entity geführt, so dass gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert wurde, das die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

## 9.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse bestehen nur für bilanzierte Verpflichtungen, für die die Coreo AG und ihre Tochtergesellschaften konzernintern Bürgschaften und Patronatserklärungen zugunsten Dritter gegeben haben.

Rechtsstreitigkeiten bestehen zum Abschlussstichtag keine.

Sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen bestehen wie im Vorjahr keine.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

## 9.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen beträgt für das Geschäftsjahr 75 TEUR (Vorjahr: 75 TEUR).

## 9.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstand der Coreo AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) hat am 19. April 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2021 von EUR 17.540.460,00 um bis zu EUR 5.011.560,00 auf bis zu EUR 22.552.020,00 durch Ausgabe von bis zu 5.011.560 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie („Neue Aktien“) gegen Bareinlagen zu erhöhen. Die Neuen Aktien werden zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Neuer Aktie ausgegeben. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2021 (einschließlich) gewinnberechtigt.

Zum 1. März 2022 hat bei der Coreo AG ein Vorstandswechsel stattgefunden. Herr Marin N. Marinov ist demnach nicht mehr Vorstand der Gesellschaft. Herr Dennis Gothan ist zum neuen Vorstand der Coreo AG bestellt worden.

Darüber hinaus hat die Coreo AG erstmals einen Finanzvorstand bestellt. Herr Michael Tegeder wird ab 1. Juli 2022 diese Funktion begleiten.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

## 9.7 Aktienbasierte Vergütungen

### Aktienoptionen

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.

Es wurden 295.000 Aktienoptionen (von möglichen 485.000) zum Bezugspreis von 2,00 EUR ausgegeben. Davon sind noch 159.000 Stück ausübbar.

Die Bezugsrechte aus diesen Optionen können bei Erreichen bestimmter Erfolgsziele ausgeübt werden. So, wenn der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft

## Konzernabschluss (IFRS)

während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabetag (der „Referenzzeitraum I“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „Erfolgsziel I“). Der Anteil der ausübbarer Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels I ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum I	Anteil der ausübbarer Optionen
50 %	50 %
60 %	60 %
80 %	80 %
100 %	100 %

Darüber hinaus können die Bezugsrechte aus den Optionen auch ausgeübt werden, wenn der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabetag (der „Referenzzeitraum II“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „Erfolgsziel II“). Der Anteil der ausübbarer Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels II ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum II	Anteil der ausübbarer Optionen
75 %	50 %
100 %	60 %
125 %	80 %
150 %	100 %

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.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2021 deutlich unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen.

### 9.8 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Coreo-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen

bzw. nahestehende Unternehmen der Coreo-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Zu den der Coreo-Gruppe 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.

Am 28. Juli 2021 hat die Coreo AG bekannt gegeben, dass sie im Wege der Mitteilung nach § 20 AktG von der FLORA S.A., Luxemburg darüber informiert wurde, dass diese eine Beteiligung an der Coreo AG von über 25 % unmittelbar hält. Gleichzeitig hat die Apeiron Investment Group Ltd., Malta ebenfalls gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass sie weniger als 25 % der Gesellschaftsanteile hält.

Den letzten Kenntnisstand zur Beteiligungsstruktur hat die Coreo AG im Zuge der ordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2021 erlangt. Zu diesem Zeitpunkt haben die Großaktionärin FLORA S.A. Luxemburg (mittelbar und unmittelbar), 26,8 % Stimmrechte und die BF Holding GmbH, Kulmbach, und deren 100%ige Tochtergesellschaft, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, zusammen 19,5 % an der Coreo AG gehalten.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Darlehensverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

### 9.9 Organe der Gesellschaft

#### Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Vorstand im Geschäftsjahr 2021 war:

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim (bis 28. Februar 2022)

## Konzernabschluss (IFRS)

Der Vorstand hat im Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 285 TEUR (Vorjahr: 306 TEUR) erhalten. Die Gesamtbezüge setzen sich aus einer Festvergütung in Höhe von 222 TEUR (Vorjahr: 222 TEUR) sowie einer variablen Vergütung in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR) zusammen. Bei den Vergütungen handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Frankfurt am Main, ist zum Vorstand der Gesellschaft mit Wirkung zum 1. März 2022 bestellt worden.

## Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 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) (bis 14. September 2021)
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München (bis 14. September 2021)
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich (ab 15. September 2021)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich (ab 15. September 2021)

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr: 41 TEUR) als Aufwand erfasst. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 29. April 2022 aufgestellt und 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, 29. April 2022

Der Vorstand



Dennis Gothan

## Anlage zum Konzernanhang

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2021

Firma	Sitz	Anteil am Kapital in %
<b>Tochterunternehmen, vollkonsolidiert</b>		
Erste Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Göttingen AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Solo AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Han AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Solo UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Han UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	94,0
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0



# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

## 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 Anteile an zwei Unternehmen desinvestiert.

Seither ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft auf den Aufbau eines renditestarken deutschlandweiten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios gerichtet. Den Investmentfokus bilden dabei Bestandsimmobilien 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 Positionierung des Coreo-Konzerns wird sich mit fortschreitendem Aufbau des Immobilienbestands zunehmend weg von der eines Projektentwicklers hin zu der eines Bestandhalters verschieben. Zusätzlich zu den laufenden Mieteinnahmen generiert die Coreo mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen erhebliche 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. Dezember 2021 setzte sich das Portfolio aus Immobilien an 18 Standorten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 69.690 m<sup>2</sup> zusammen, wobei 36.215 m<sup>2</sup> auf Wohn- und 33.475 m<sup>2</sup> auf Gewerbeflächen entfallen. Die Gewerbeflächen vertei-

len sich auf die Segmente Büro- und Geschäftshäuser, Großhandel, Logistik und Hotel. 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>. Unbebaute Entwicklungsgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 27.700 m<sup>2</sup> runden das Portfolio ab.

### 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 Portfolios mit wachsendem Wohnimmobilienanteil im Volumen von 500 Mio. EUR über die nächsten 4-5 Jahre erreicht werden. Ausgangspunkt dabei ist eine restriktive Einkaufs- und Investitionspolitik. Nur Objekte oder Portfolien, die innerhalb ihrer Nutzungsklasse ein aus Sicht der Coreo-Gruppe überdurchschnittliches Wertentwicklungspotenzial aufweisen (sogenannte Value Add-Immobilien), werden in die engere Auswahl einbezogen. Investitionsentscheidungen setzen weiterhin einen technisch wie zeitlich überschaubaren Aufwand und damit ein gutes Chancen-Risiko-Profil voraus. Bei der Identifikation geeigneter Objekte bedient sich Coreo eines langjährig gewachsenen, deutschlandweit lokal und regional operierenden Partnernetzwerkes. Damit kann Coreo 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 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

## Konzernabschluss (IFRS)

Zielstellung in das Umlaufvermögen der Konzernmutter übernommen, diese unter Generierung von auskömmlichen Ergebnisbeiträgen und Nutzung vorhandener Verlustvorträge möglichst zeitnah weiter zu veräußern.

**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 können 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. Für das Vermietungsergebnis ist die Mieterbuchhaltung von grundlegender Bedeutung. Entsprechend setzt Coreo hierbei bewusst auf eigene Mitarbeiter. Durch den regelmäßigen und direkten Kontakt mit unseren Mietern sind wir zudem in der Lage, etwaige Fehlentwicklungen resp. sich ändernde Erwartungshaltungen frühzeitig zu erkennen und auf diese mit geeigneten Maßnahmen schnell und flexibel 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 Objektakquisition, die Mietbuchhaltung, das Asset Management und die Finanzierungsstrukturierung und -vermittlung. Die Objektbetreuung wird hingegen an lokale Dienstleister vergeben. Direkt erworbene Immobilien/-portfolios (Asset Deal) 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 PubliCity 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. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit von möglichen 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 nicht-finanzielle 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 Geschwindig-

## Konzernabschluss (IFRS)

keit 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 konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 global, wie auch im Euroraum und in Deutschland durch den Verlauf der COVID-19-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen zu ihrer Eindämmung geprägt. In Folge kam es zu Störungen der internationalen Lieferketten und hieraus resultierend zu Engpässen bei von der Industrie benötigten Vorprodukten. Der zur Brechung der zweiten und dritten Corona-Welle verfügte Lockdown im ersten Quartal sowie die sich zum Jahresende hin sprunghaft ausbreitende vierte Welle wirkten sich im Besonderen auf die personenbasierten Dienstleistungen aus. Nach Zulassung erster Impfstoffe und anfänglich schleppender Vakzinverfügbarkeit stieg die Impfquote im Verlauf des Jahres deutlich an. Parallel zu dieser Entwicklung traten für Teile der Bevölkerung Lockerungen in Kraft, die zu einem Anstieg der Inlandsnachfrage und damit verbunden zu einer konjunkturellen Belebung führten. Gegenüber dem vierten Quartal des Vorjahres kam es in Deutschland im ersten Quartal 2021 zu einem Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,3 %. Im zweiten Quartal konnte die Wirtschaftsleistung sowohl im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum als auch der Vorperiode um 10,8 % resp. 1,9 % wachsen. Ursächlich für den starken Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist vor allem der Basiseffekt, der sich aus dem historischen Einbruch in Höhe von 11,3 % im zweiten Quartal des Vorjahres ergibt. Vor allem die eingetretenen Lieferengpässe und Störungen in den globalen Lieferketten führten dazu, dass die Wachstumserwartungen für das dritte Quartal in Höhe von 2,2 % mit einem Wert von 1,8 % nicht erfüllt werden konnten. Stützend wirkte sich dabei der mit dem Wegfall von Pandemie bedingten Maßnahmen anziehende private Konsum aus. Trotz der sich rapide entwickelnden vierten Infektionswelle und der anhaltenden Lieferschwierigkeiten setzte sich im Schlussquartal des Jahres der Erholungsprozess, wenn auch deutlich verlangsamt, mit einer Zunahme der

Wirtschaftsleistung um 0,9 % fort. Insgesamt wuchs das Bruttoinlandsprodukt 2021 um 2,9 % auf preisbereinigter Basis. Das Niveau des Vorkrisenjahres 2019 konnte damit jedoch noch nicht erreicht werden. Hingegen erreichte der für die exportorientierte deutsche Wirtschaft wichtige Außenhandel 2021 neue Rekordwerte. Mit einem höher als erwartet ausgefallenen Wachstum von 14 % lagen die Ausfuhren um 3,6 % über dem Wert des Vorkrisenjahres 2019. Die mit einem Plus von 17,1 % noch stärkere Zunahme der Importe führte zum fünften Rückgang des deutschen Außenhandelsüberschusses in Folge.

Die krisenbedingten Auswirkungen fielen dabei in den einzelnen Wirtschaftsbereichen deutlich unterschiedlich aus. Während 2021 das Baugewerbe als einziger Wirtschaftsbereich von einem Rückgang der preisbereinigten Bruttowertschöpfung in Höhe von 0,4 % betroffen war ergibt sich beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019 ein gänzlich anderes Bild. Mit einem Wachstum von 3,3 % weist das Baugewerbe das höchste Wachstum auf. Bedeutende Wirtschaftszweige, wie beispielsweise das Verarbeitende Gewerbe, erreichten trotz des Anstiegs im Jahr 2021 erst 94 % der Bruttowertschöpfung 2019. Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe insgesamt lag im Dezember um 13,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahresmonats. Dabei kam es im Wohnungsbau auf hohem Niveau zu einem Rückgang von 6,8 %, wogegen der sonstige Hochbau einen um 66,3 % über dem Vorjahresmonat liegenden Wert verzeichnete. Wie auch schon 2020 stiegen im Bauhauptgewerbe sowohl der Umsatz als auch die Zahl der Beschäftigten allerdings lagen die Zuwachsraten mit 1,0 % und 1,4 % unter den entsprechenden Werten des Vorjahres.

Damit fiel der Anstieg der Beschäftigtenzahl im Bauhauptgewerbe höher aus als auf Bundesebene. Hier wuchs die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten mit 7.000 nur minimal auf 44,9 Mio. und verharrte damit unterhalb des Vorkrisenwerts. Parallel dazu fiel die Arbeitslosenquote nach einem temporären Anstieg in Folge des Lockdowns zu Jahresbeginn auf 5,1 % im Dezember. Die Zahl der Arbeitslosen sank gegenüber Dezember 2020 um 378.000. Deutlich stärker fiel der Rückgang bei der Zahl der Kurzarbeiter aus. Befanden sich 2020 noch durchschnittlich 2,84 Mio. beschäftigte in Kurzarbeit, so waren im vergangenen Jahr hiervon nur noch 1,85 Mio. Menschen betroffen. Die mit dem Gesetz zur Beschäftigungssicherung beschlossenen Sonderregelungen zum Kurzarbeitergeld haben damit zur beabsichtigten Stabilisierung des Arbeitsmarktes beigetragen.

Der ifo-Geschäftsklimaindex konnte dagegen im Jahresverlauf nur leicht von 92,1 auf 94,8 gewinnen und spiegelt

## Konzernabschluss (IFRS)

die positiven Arbeitsmarktsignale somit nicht uneingeschränkt wider. Allerdings war das Stimmungsbarometer der deutschen Wirtschaft mit der gegen Ende des ersten Halbjahres einsetzenden konjunkturellen Belebung zwischenzeitlich auf einen Jahreshöchststand von 101,7 geklettert. Im weiteren Verlauf des Jahres drückten neben Lieferengpässen, spürbar gestiegenen Transportkosten und der Preisentwicklung bei verschiedenen Energieträgern und Rohstoffen, vor allem das sich mit dem Auftreten der Omikron Variante exponentiell entwickelnde Infektionsgeschehen auf die Erwartungshaltung der Unternehmen. Treiber der Entwicklung waren vor diesem Hintergrund vor allem der Dienstleistungssektor (im Besonderen Tourismus und Gastgewerbe) und der Handel. Dagegen blieb die Bewertung der aktuellen Lage im verarbeitenden Gewerbe aufgrund der guten Auftragsituation im Schlussquartal stabil.

Nachdem die Inflation über 10 Jahre unter dem Zielwert der Europäischen Zentralbank von 2 % und im Dezember 2020 noch bei -0,3 % gelegen hatte, kam es im Verlauf des Jahres 2021 zu einem beschleunigten Anstieg. Mit einer Jahresrate von 3,1 % fiel der Anstieg des Verbraucherpreisindex 2021 so hoch aus wie seit 1993 nicht mehr. Im Dezember lag der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresmonat bereits bei 5,3 %, ein Wert der zuletzt im Juni 1992 erreicht wurde. Konnte die Entwicklung anfänglich noch mit Verweis auf Basiseffekte, wie dem Wegfall der vorübergehenden Senkung der Mehrwertsteuer zum Jahresende 2020, erklärt werden, begannen die Notenbanken im Herbst ihre diesbezügliche Einschätzung zu ändern. Parallel dazu kam es zu ersten Diskussionen und Überlegungen hinsichtlich einer Beendigung der lockeren Geldpolitik. Mit einer Leitzinserhöhung auf 0,25 % durch die Bank of England und der Ankündigung der US-Notenbank Federal Reserve, das Volumen ihrer monatlichen Anleihekäufe schneller als geplant zu reduzieren und erste Zinsschritte in Erwägung zu ziehen, wurden konkrete Maßnahmen umgesetzt. Gleichzeitig kündigte auch die EZB im Dezember an, den Umfang ihrer Anleihekäufe im Rahmen des PEPP Ankaufsprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme - Pandemie-Notfallankaufprogramm) schon vor dessen Einstellung im März zu reduzieren. Eine Abkehr von der Nullzinspolitik wurde im Rahmen der Dezembersitzung dagegen nicht beschlossen.

Die deutlich gestiegenen Inflationszahlen und -erwartungen führten zu einem vergleichsweise mäßigen Anstieg der Zinsen auf historisch unverändert niedrigem Niveau. Ende Dezember 2021 rentierten 10-jährige Bundesanleihen mit -0,3 % nur 0,3 % höher als vor Jahresfrist 2020. Bei den 10-jährigen Bauzinsen kam es im selben Zeitraum

ebenfalls zu einem Anstieg um 0,3 % auf 0,8 %.

## 2.2 Immobilienmarkt

In Folge der Corona Pandemie sah sich der Immobilienmarkt im vergangenen Jahr verschiedenen Herausforderungen gegenüber. So zeichneten sich u. a. nachhaltige Änderungen sowohl im Nutzerverhalten als auch bei den Investitionsstrategien ab. Hinzu kamen die konjunkturellen Auswirkungen der Lieferengpässe, eine anziehende Inflation sowie das gegen Jahresende wieder aufflammende Infektionsgeschehen. Unterstützung erhielt der Markt von dem weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau. Allerdings fiel die Renditedifferenz zwischen der Wertentwicklung offener Immobilienfonds und der Rendite deutscher Staatsanleihen im zweiten Jahr in Folge auf nur noch 2,6 %. Damit bleibt die Assetklasse Immobilien besonders für das Asset-Liability-Management langfristig orientierter Investoren, wie Versicherungen und Pensionskassen, interessant, zumal sich die Überrendite zum Jahresende wieder auf 2,9 % entwickeln konnte.

Im Ergebnis stieg das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilieninvestmentgeschäft gegenüber Vorjahr um 40 % und erreichte mit über 111 Mrd. eine neue Bestmarke. Dabei trugen mit Ausnahme des Handelssegments alle Teilmärkte zum Wachstum bei. Innerhalb der Anlagestrategien stieg der Anteil der risikoarmen, auf Core und Core Plus-Objekte fokussierten Investmentansätze um 11 % auf 72 %. Der Anteil der ausländischen Käufer ist laut BNPP Real Estate mit 39 % gegenüber unverändert geblieben. Mit dem Wegfall von internationalen Reise- und Kontaktbeschränkungen dürfte deren Aktivität künftig wieder zunehmen.

### Wohnimmobilienmarkt

Der bundesdeutsche Wohnimmobilienmarkt konnte im Jahr 2021 das mit 49 Mrd. Euro bisher höchste Transaktionsvolumen erzielen. Allerdings wurde das Ergebnis, wie auch bereits im Vorjahr, durch Einzeltransaktionen stark beeinflusst. Neben der rund 18 Mrd. schweren Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia trug hierzu der Erwerb des Berliner und Hamburger Wohnimmobilienbestands von Akelius durch die schwedische Heimstaden im Volumen von rund 5 Mrd. Euro maßgeblich bei. Ausschlaggebend für das gute Ergebnis dürften unterschiedliche Faktoren sein. In Ermangelung von wertschöpfenden Anlagealternativen, die zudem über planbare Erträge verfügen, stehen Wohnimmobilien besonders bei sicherheitsorientierten Anlegern im Fokus. Aufgrund der im internationalen Vergleich umfangreichen sozialen

## Konzernabschluss (IFRS)

Sicherungssysteme gilt dies für den deutschen Wohnungsmarkt im Besonderen. Entsprechend hoch bleibt das Interesse ausländischer Investoren. Gleichzeitig liegt die Zahl der Wohnungsfertigstellungen weiterhin unter dem geschätzten Neubaubedarf. Der Deutsche Städte- und Gemeindetag hält ein Neubauvolumen von jährlich 350.000 Wohnungen bis 2025 für notwendig. Demgegenüber geht der GdW für 2021 nur von 315.000 Fertigstellungen im Jahr 2021 und damit einer weiteren Zunahme der Unterdeckung aus. Besonders angespannt präsentiert sich dabei die Situation im Sozialwohnungsbau. Wenngleich die Zahl der in diesem Segment neu geschaffenen Wohnungen seit 2016 spürbar auf erwartete 30.000 Einheiten für 2021 angestiegen ist, übertreffen die jährlich aus der Preisbindung fallenden Wohnungen diesen Wert seit Jahren um über 50 %. Entsprechend war die Wohnungspolitik nicht nur eines der großen Themen im Bundestagswahlkampf 2021, sondern dürfte bei sich weiter verschärfender Marktlage ausreichend Potenzial für weitere Markteingriffe bergen. Das Ziel der neuen Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen – zu bauen, erscheint ambitioniert. Unter anderem könnten sich die bereits sehr hohe Auslastung der Baubranche, die im Zuge von Anhebungen des Mindestlohns, stark steigender Energie- und Rohstoffpreise dynamisch entwickelnden Herstellungskosten sowie wegfallende Förderprogramme (Baukindergeld und die KfW-Förderungen für den Energieeffizienzstandard 55) als begrenzende Faktoren erweisen. Positiv entwickelte sich 2021 die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen. Mit einem Anstieg von 3,3 % gegenüber Vorjahr auf 380.914 lag der Wert so hoch wie zuletzt 1999.

Laut dem Analysehaus empirica sind die Kaufpreise (über alle Baujahre) sowohl für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mietwohnungen im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahr mit Zuwächsen von 13,2 %, 13,8 % und 4 % erneut deutlich gestiegen. Der Anstieg bei den bundesweit inserierten Mieten (für alle Baujahre) blieb mit ca. 4,0 % deutlich hinter dieser Entwicklung zurück. Damit entwickelten sich, wie bereits in den Vorjahren, Kauf- und Mietpreise weiter auseinander. Der empirica-Blasenindex zeigt inzwischen für 338 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten eine mäßige bis hohe Blasengefahr an. Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wohnungsmietenindex verzeichnete im Dezember gegenüber dem Vorjahresmonat einen Anstieg von 1,4 %. Laut dem Immobilienportal immowelt, stiegen 2021 in 69 von 80 untersuchten Städten die Mieten weiter an, jedoch mit verminderter Dynamik. Dabei wurden jetzt auch kleinere Großstädte von deutlichen Schüben bei den Kauf- und Mietpreisen erfasst.

Mit den steigenden Kaufpreisen nicht mithaltende wachsende Haushaltseinkommen sowie die zum Jahresende leicht steigenden Hypothekenzinsen dürften der Grund für den erneuten Rückgang des vom ivd ermittelten Immobilien-Erschwinglichkeitsindex gewesen sein.

## Gewerbeimmobilienmarkt

Dank eines mit 24,7 Mrd. Euro sehr umsatzstarken vierten Quartals wurde am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien das bisher zweitbeste Ergebnis erzielt. Die positive Marktentwicklung 2021 wurde vom Wachstum aller Teilssegmente – mit Ausnahme des Einzelhandels – getragen und einem weiteren Rückgang der Spitzenrenditen getragen. Die im Zuge der Pandemie gestiegene Risikoaversion äußerte sich auch im Gewerbeimmobilienmarkt in einem Nachfrageanstieg nach Core und Core Plus-Objekten. Dominiert wurde das Gesamttransaktionsvolumen in Höhe von 64,7 Mrd. Euro unverändert von der Assetklasse Büro, auf die laut Angaben von BNPPRE nach 41,3 % im Vorjahr 47,9 % oder 30,7 Mrd. Euro entfielen. Gleichzeitig zog der Büroflächenumsatz wieder spürbar an und übertraf das Ergebnis des Vorjahres um 26,5 %. Besonders stark fiel das Wachstum in Köln mit einem Plus von 60 % aus. Das Vorkrisenniveau konnte aber noch nicht erreicht werden. Innerhalb der verschiedenen Größenklassen, war vor allem bei den mittelgroßen Flächen eine spürbare Belebung der Nachfrage festzustellen. Umsatzstärkster Standort unter den TOP-7 Städten war mit 834.000 qm (+17,5 %) erneut Berlin. Aufgrund steigender Fertigstellungszahlen kam es dennoch zu einem Anstieg von 0,8 % der über alle Top-7 Standorte gemittelten Leerstandsquoten auf 4,5 %. Im Zuge der Zunahme der Home-Office-Tätigkeit, könnten zu dieser Entwicklung auch neue hybride Arbeitsmodelle innerhalb der Unternehmen beigetragen haben, die zu einer Reduktion der benötigten Flächen und damit erhöhter Umzugsbereitschaft in moderne, flexibel gestaltbare Flächen führen. Die Spitzenmieten zeigten sich bei im Jahresverlauf leicht steigender Tendenz stabil.

Die wachsenden Online-Handels-Umsätze zogen erhöhtes Kaufinteresse für Logistikimmobilien nach sich. Dank eines deutlichen Anstiegs auf 8,4 Mrd. Euro konnten sie zusammen mit dem Segment Light Industrial- und Produktionsimmobilien in der Folge erstmals die Umsätze mit Einzelhandelsimmobilien übertreffen, die von der investorensseitigen Zurückhaltung bei Shopping-Centern und High Street-Immobilien betroffen waren.

Der Anteil der Hotelimmobilien am Gesamtergebnis bleibt trotz eines Anstiegs um 27 % auf 2,5 Mrd. Euro von untergeordneter Bedeutung. Im Rekordjahr 2019 war ein noch rund doppelt so hoher Umsatz erzielt worden. Wenn-

## Konzernabschluss (IFRS)

gleich sich erste Erholungstendenzen abzeichnen, dürfte sich eine nachhaltige Belegung des Transaktionsvolumens erst mit einem Abflachen des Inzidenzgeschehens und wieder steigender Auslastungs- und Umsatzzahlen einstellen.

### 3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 war auch für die Coreo-Gruppe, wie schon das Vorjahr, von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Unverändert sind hier eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten zu Gebäuden und Unterlagen im Rahmen von Due Diligence Prozessen zu nennen, aber auch verlängerte Projektzeiten, u.a. in Folge von erhöhten Krankenständen sowohl in Behörden als auch bei ausführenden Firmen.

Nichtsdestotrotz konnte der Konzern in zwei Transaktionen (Asset Deals) Gewerbeimmobilien im Wert von rund 12 Mio. Euro erwerben und in einer weiteren Transaktion (Share Deal) eine Anzahlung auf ein Wohnimmobilienportfolio im Wert von 55 Mio. Euro leisten. Damit konnte ein neuer Höchstwert beim jährlichen Akquisitionsvolumen erzielt werden. Gleichzeitig wuchs auch das Verkaufsvolumen mit rund 69 % gegenüber dem Vorjahreswert deutlich auf 10,3 Mio. Euro. Aus der Ende 2020 eingeworbenen Finanzierung standen zu Beginn des Jahres noch weitere Mittel zur Verfügung, die im Vorgriff auf die erwarteten Akquisitionen abgerufen wurden.

In Bad Köstritz wurden die Mieterlöse in Folge der getätigten Investitionen gesteigert.

In Göttingen konnte die angestrebte Zielstruktur des Wohnportfolios nahezu erreicht werden. So ist der außerhalb von Göttingen liegende (ursprünglich aus sieben Standorten bestehende) Wohnungsbestand bis auf eine Immobilie in Wormeln verkauft worden. Per 31. Dezember 2021 war jedoch der Besitzübergang bei den in 2021 verkauften Immobilien in Osterode und Gillersheim noch nicht erfolgt. Drei der vier in Göttingen befindlichen Immobilien stehen im alleinigen Eigentum der Coreo-Gruppe. Zwei davon befinden sich in zum Teil fortgeschrittenen, grundlegenden Renovierungsmaßnahmen. In dem nicht im alleinigen Eigentum der Coreo stehenden Objekt konnten die auch hier vorgesehenen, umfangreichen Baumaßnahmen in Ermangelung der Zustimmung einiger dritter Eigentümer noch nicht begonnen werden.

Die im langfristigen Bestand gehaltenen Wohnungen in Wuppertal und Bielefeld trugen erstmals ganzjährig zum Mietergebnis bei. Der hieraus resultierende Effekt war zum Großteil für den Anstieg der auf diesen Bestand

entfallenden Jahresmieteinnahmen um nahezu 50 % verantwortlich.

Die 2019 im Rahmen derselben Portfoliotransaktion erworbenen Immobilien an den Standorten Gelsenkirchen und Lünen sollen hingegen kurzfristig verkauft werden. In dem Objekt in Lünen sind die vorbereitenden, objektaufwertenden Maßnahmen inzwischen planmäßig fortgeschritten. Mit dem Start des Verkaufsprozesses wird für die zweite Jahreshälfte 2022 gerechnet. In Gelsenkirchen konnten auch im abgelaufenen Jahr weitere Wohneinheiten verkauft werden. Da es im Zuge der Corona-Krise jedoch zu Verzögerungen bei notwendigen, dem Vertrieb vorauslaufenden Arbeiten kam, lag der Verkaufstand zum Jahresende hinter den ursprünglichen Planungen.

Durch die getätigten Akquisitionen ist das Gewerbeimmobilienportfolio der Coreo um vier Standorte bzw. Objekte erweitert worden. Bei den drei, an einen deutschen Automobilzulieferer vermieteten Immobilien, handelt es sich um ein Verwaltungs- und zwei Produktionsgebäude. Mit dem Erwerb der Immobilie in Delmenhorst wurde ein weiteres Logistikobjekt erworben. Die notwendigen Investitionen in den Brandschutz wurden zwischenzeitlich begonnen und sind zu Teilen bereits abgeschlossen.

Wie bereits im letzten Jahr entwickelten sich die Mieteinnahmen für die gewerblich genutzten Objekte in Bruchsal und Mannheim planmäßig. Von den Immobilien in Mannheim wurden weitere Grundstücksteile über ihren jeweiligen Buchwerten verkauft. In Bruchsal wurden die vorbereitenden Maßnahmen für die im laufenden Jahr anstehende Dachsanierung durchgeführt.

Der Verkauf der nicht strategischen Teile, des ursprünglich aus 12 Immobilien bestehenden Hydra-Portfolios, wurde im Jahr 2021 mit dem Verkauf der Hanauer Immobilie an die Stadt Hanau, die ihr kommunales Vorkaufsrecht ausgeübt hatte, erfolgreich abgeschlossen. Mit der Übergabe des zum Hotel umgebauten Gebäudes in Kiel an die B&B-Gruppe und der Vermietung der im Frankfurter Objekt „Berger Straße“ entstandenen Wohnungen, wurden die Mieteinnahmen nachhaltig erhöht.

Darüber hinaus wurde die Entwicklungsfläche in Wiesbaden durch den Ankauf eines angrenzenden Grundstücks arrondiert.

Die im Jahr 2021 getätigten, Akquisitionen sowie Ankäufe lagen nicht nur über den Planungen, sondern haben auch dazu beigetragen, die Coreo ihrem erklärten strategischen Ziel, in den kommenden vier bis fünf Jahren ein Portfolio in der Größenordnung von 500 Mio. Euro aufzubauen, einen großen Schritt näherzubringen. Da der



## Konzernabschluss (IFRS)

Nutzen-Lasten Übergang der erworbenen Immobilien erst im Verlauf des zweiten Halbjahres 2021 erfolgte bzw. zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war, fiel der Anstieg der Mieteinnahmen mit einem Plus von rund 24 % auf 4.349 TEUR unterproportional aus. Mit dem um 885 TEUR auf 1.373 TEUR deutlichen Anstieg der Verkaufserlöse und einem um 1.016 TEUR auf 1.863 TEUR mehr als verdoppelten Ergebnis aus der Immobilienbewertung wurden auch die diesbezüglichen Erwartungen übertroffen.

Insgesamt wurden die Wachstumsziele der Coreo-Gruppe damit erreicht bzw. übertroffen.

### 3.1 Ertragslage

Die Ertragslage des Coreo-Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr trotz des Anhaltens der Corona-Pandemie deutlich verbessert. Zu dem Anstieg trugen mit den Mieterlösen, dem Veräußerungs- sowie dem Bewertungsergebnis alle drei Ertragsquellen bei. Die mit dem konsequenten wie umsichtigen Ausbau des Immobilienportfolios umgesetzte wertschaffende Wachstumsstrategie der Gesellschaft hat sich damit als erfolgreich erwiesen.

Gegenüber dem Vorjahr kam es bei den Bruttomieteinnahmen planmäßig zu einem Anstieg um knapp 24 % von 3.515 TEUR auf TEUR 4.349. Getragen wurde das Wachstum von 834 TEUR vor allem durch die Vermietungserfolge im Hydra-Portfolio, den Zukauf der drei an einen Autozulieferer vermieteten Immobilien sowie die erstmals ganzjährig vereinnahmten Wohnungsmieten in Wuppertal und Bielefeld. Damit konnte der in Vorbereitung der nachhaltigen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen kalkulierte Rückgang der Mieteinnahmen in Göttingen mehr als kompensiert werden.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien konnten mit einem Plus von 69 % auf 10.318 TEUR gegenüber dem Vorjahreswert von 6.092 TEUR erneut deutlich gesteigert. Dabei stieg das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien mit einem Zuwachs von 181 % deutlich überproportional auf 1.373 TEUR. Fast die Hälfte des Ergebnisses entfiel dabei auf die Verkäufe in Mannheim. Mit in etwa gleichen Teilen trugen weiterhin die Verkäufe der im Umlaufvermögen gehaltenen Wohnungen in Gelsenkirchen, der beiden Hydra-Objekte in Darmstadt und Hanau sowie der Verkauf der Immobilie in Bielefeld bei.

Stark steigend präsentierte sich auch das Bewertungsergebnis. Mit 1.863 TEUR lag es um 1.016 TEUR über dem Wert des Vorjahres. Hierin spiegeln sich Auswirkungen der erfolgreichen Portfoliomanagementaktivitäten an den

Standorten Bad Köstritz, Göttingen, als auch Wuppertal und Bielefeld wider.

Nachdem das EBIT für das Geschäftsjahr 2020 mit -690 TEUR noch negativ ausgefallen war, wurde im Berichtsjahr mit einem Anstieg von 3.528 TEUR ein deutlich positives Betriebsergebnis in Höhe von 2.838 TEUR erwirtschaftet. Hierzu trug sowohl die Ertrags- als auch die Aufwandseite bei. Während die Erträge von insgesamt 5.075 TEUR im Vorjahr auf jetzt 7.927 TEUR gesteigert werden konnten, waren insbesondere die Material- und Personalaufwendungen sowie die Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 5.089 TEUR gegenüber dem Vorjahr um 676 TEUR rückläufig. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 671 reduzierten Abschreibungen und Wertminderungen. Im Vorjahr waren die im Umlaufvermögen der Muttergesellschaft gehaltenen Immobilien in etwa dieser Höhe wertberichtigt worden.

Das Finanzergebnis entwickelte sich planmäßig und belief sich nach -2.125 TEUR im Vorjahr auf -2.824 TEUR im Geschäftsjahr 2021. Die in Folge des gewachsenen Portfoliovolumens um 649 TEUR gestiegenen Zinsaufwendungen erklären dabei den weitaus größten Teil des um 699 TEUR gesunkenen Finanzergebnisses.

Das Periodenergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr (-2.437 TEUR) um 1.543 TEUR auf -894 TEUR. Der im Vergleich mit dem EBIT geringere Anstieg erklärt sich aus dem um 1.285 TEUR erhöhten Steueraufwand.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Aktien der MagForce AG als Anzahlung auf den Kaufpreis der Anteile an der Spree Beteiligung Ost GmbH, Berlin, an die verkaufende Gesellschafterin übertragen. Der vereinbarte Wert der Beteiligung lag zum Zeitpunkt des Übergangs über dem aktuellen, jedoch unterhalb des zum 31.12.2020 festgestellten Börsenwerts. Die Differenz erklärt im Wesentlichen das negative sonstige Ergebnis in Höhe von 1.227 TEUR (Vorjahr 1.499 TEUR). Das Gesamtergebnis verminderte sich damit im Vorjahresvergleich von -938 TEUR um -1.183 TEUR auf -2.121 TEUR.

### 3.2 Finanzlage

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 11,0 Mio. Euro geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus um 8,0 Mio. Euro geringere Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte. Darüber hinaus reduzierte sich das negative Periodenergebnis um 1,5 Mio. Euro auf -0,9 Mio. Euro und die Ertragsteuern erhöhten sich um 1,3 Mio. Euro auf 0,9 Mio. Euro. Der

## Konzernabschluss (IFRS)

Effekt aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien auf den Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von -0,8 Mio. Euro im Vorjahr auf -1,9 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -2,8 Mio. Euro (Vorjahr: -13,8 Mio. Euro).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,8 Mio. Euro geringere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus höheren Investitionen in Investment Properties sowie gestiegenen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit -7,1 Mio. Euro (Vorjahr: -7,9 Mio. Euro).

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert mit 23,7 Mio. Euro (Vorjahr: 37,0 Mio. Euro) im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung geplanter Immobilieninvestitionen. Die Neuaufnahme von Darlehen fiel jedoch deutlich geringer als im Vorjahr aus. Die Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen beträgt -9,3 Mio. Euro (Vorjahr: -6,1 Mio. Euro). Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit 14,3 Mio. Euro (Vorjahr: 19,8 Mio. Euro).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich per Saldo von 3,3 Mio. Euro um 4,4 Mio. Euro auf 7,7 Mio. Euro.

Insgesamt hat sich die Finanzlage des Coreo-Konzerns im abgelaufenen Geschäftsjahr verbessert. Neben den deutlich erhöhten liquiden Mitteln wurde durch Umfinanzierungen die Fristigkeit des Fremdkapitals spürbar erhöht. Gleichzeitig übertraf das Wachstum bei den Mieteinnahmen das der Zinsaufwendungen. Über die am 19. April 2022 angekündigte Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Barleinlage kann der Coreo AG zudem neues Eigenkapital von bis zu 5.513 TEUR zufließen.

Der Vorstand geht davon aus, auch im Geschäftsjahr 2022 allen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns fristgerecht nachkommen zu können.

### 3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme stieg im Vergleich zum Vorjahresstichtag von 84.563 TEUR um 15 % oder 12.787 TEUR auf 97.350 TEUR. Hauptursächlich hierfür war auf der Aktivseite neben dem Anstieg der Zahlungsmittel, der fortgesetzte Ausbau des Immobilienportfolios, auf den trotz des deutlich gestiegenen Verkaufsvolumens 10.509 TEUR entfielen. Neben der Akquisition der Logistikimmobilie in Delmenhorst, den drei an einen deutschen Automobilzulieferer vermieteten Objekte und der

Arrondierung der Entwicklungsfläche in Wiesbaden hat der Konzern nicht unerhebliche Investitionen in den Bestand und hier hauptsächlich in die Hydra-Objekte in Kiel, Gießen und Frankfurt sowie das Göttinger Wohnungsportfolio getätigt. Nicht nur aufgrund dieser Investitionen kam es sowohl bei den als Finanzinvestition und den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien als auch den Immobilienvorräten zu einem Anstieg der Bilanzwerte. Insgesamt lag der Bilanzwert des Immobilienportfolios bei 74.588 TEUR nach 64.079 TEUR zum Ende des Vorjahres.

Rückläufig entwickelten sich neben den sonstigen vor allem die finanziellen Vermögenswerte bedingt durch den Wertrückgang der MagForce-Aktien. Dagegen hatte der Abgang der MagForce-Aktien aus dem Vermögen der Coreo keine Auswirkungen, da diesem die Anzahlung auf die Anteile an der Spree Beteiligung Ost GmbH in entsprechender Höhe gegenüberstand.

Der Ausbau des Immobilienportfolios wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ausschließlich über zusätzliches Fremdkapital finanziert, das sowohl auf Ebene der Konzernmutter als auch in den bestandshaltenden Tochtergesellschaften aufgenommen wurde. Die im Zuge der Ende 2020 abgeschlossenen Unternehmensfinanzierung über 23 Mio. EUR geplante Kapitalerhöhung im Volumen von mindestens EUR 5 Mio. wurde entgegen den ursprünglichen Planungen auf 2022 verschoben.

Von den um 14.070 TEUR auf 65.689 TEUR gestiegenen Finanzverbindlichkeiten entfallen 27.069 TEUR auf die Coreo AG und hiervon wiederum 4.383 TEUR auf die Finanzierung der Wohnungen in Gelsenkirchen und Lünen. Gegenüber dem Vorjahr wurde durch Umfinanzierungen die durchschnittliche Fristigkeit der Finanzverbindlichkeiten erhöht und somit gleichzeitig auch der Umfang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 4.500 TEUR auf 14.496 TEUR reduziert. Entsprechend stieg der Anteil der langfristigen Darlehensmittel von 63,2 % auf 77,9 % an. Der Rückgang des Konzerneigenkapitals um 2.205 TEUR auf 27.090 TEUR entspricht im Wesentlichen dem Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Höhe von -2.121 TEUR.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten führte bei sinkendem Eigenkapital im Vorjahresvergleich zu einem Rückgang der Eigenkapitalquote von 34,6 % auf 27,8 %. Bei erfolgreicher Durchführung der aktuell laufenden Kapitalerhöhung wird die auf 72,2 % gestiegene Fremdkapitalquote wieder sinken.



## 4. Chancen- und Risikobericht

### 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 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.

### 4.1 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 Lage hat sich nach einem jahrelangen Aufschwung in Folge der Corona-Krise und des Ukrainekriegs deutlich eingetrübt und könnte über eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen als Reaktion auf das seit Jahresbeginn deutlich gefallenene Konsumklima negativ auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen auswirken. Da die im Konzern gehaltenen Gewerbeimmobilien nur zu einem Teil längerfristig vermietet sind, könnte dies unmittelbar auf die kurzfristig anstehenden (Nach-) Vermietungen negativ ausstrahlen. Auch könnte es bei langfristig vermieteten Objekten zu Ausfällen von Mietern oder Anpassungen der vereinbarten Miete kommen. 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 Leerstandraten bei gleichzeitig stagnierenden, ggf. sogar rückläufigen Mietpreisen und/oder erhöhten Mietausfällen konfrontiert sehen. Angesichts des noch nicht absehbaren Langzeitauswirkungen der Corona-Pandemie und den weiteren Entwicklungen im direkten und indirekten Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg auf die wirtschaftliche Entwicklung ist eine Prognose der Wirtschaftsentwicklung 2022 und vor allem darüber hinaus mit ausreichend hoher Eintrittswahrscheinlichkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur schwer möglich. Dies belegen auch die in kurzen zeitlichen Abständen deutlich angepassten Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute und Institutionen. Stützend sollten sich die auch für 2022 zu erwartenden, hohen Staatsausgaben sowie die Geldmarktpolitik der EZB auswirken, so dass insgesamt von einem leichten Wachstum des BIP für 2022 auszugehen ist.
- 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 Marktes unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur

## Konzernabschluss (IFRS)

durchgeführt. Aufgrund von durchschnittlicher Wohnungsgröße, Mieterstruktur und Mietniveau halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Wohnimmobilien für gering. Für die vom Unternehmen gehaltenen Gewerbeimmobilien nehmen wir aufgrund der Vermietungserfolge und den bisherigen Erfahrungen mit den Auswirkungen der Corona-Krise auf die Mieteinnahmen des Konzern dieselbe Risikoeinschätzung vor, da diese entweder in wirtschaftsstarke Regionen belegen sind und/oder aber über zentrale innerstädtische Lagen verfügen und zudem zu einem nennenswerten Teil den Subsegmenten „Logistik“ und „Produktionsimmobilien & Industrial Light“ zugeordnet werden können. Bedingt durch die Dauer des Anhaltens der krisenbedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens dürften sich eingetretene strukturelle Änderungen innerhalb der Wirtschaft zumindest zu Teilen als dauerhaft erweisen. Beispielsweise könnten Teile des innerstädtischen, stationären Einzelhandels durch Onlineanbieter aus dem Markt teilweise verdrängt werden, was zu einem Rückgang der entsprechenden Flächennachfrage führen würde. Das diesbezügliche Risiko schätzt der Vorstand aktuell als mittelhoch ein. Ebenso könnte eine Beibehaltung der erhöhten Homeoffice Tätigkeit sowohl zu einem grundsätzlichen Rückgang der Flächennachfrage als auch zu einer Verschiebung hin zu modernen, flexiblen Flächen führen.

## 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, etwaige in den Mietverträgen enthaltenen Indexklauseln, 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 bei angenommener Beibehaltung der derzeit von der EZB angekündigten Geldmarktpolitik als nicht hoch ein. Sollten die erwarteten Markttrenditen anderer

Assetklassen, wie z. B. Anleihen, spürbar steigen, könnte dies jedoch zu einem Rückgang der Nachfrage am Immobilienmarkt und in der Folge des allgemeinen Immobilienpreinsniveaus und damit des Werts der von der Coreo gehaltenen Bestände führen. Unter der Annahme, dass sich der seit Jahresanfang festzustellende Zinsanstieg im Jahresverlauf nicht ungebrochen fortsetzt und die Wirtschaft im Rahmen der Erwartungen wächst, werden die Bewertungsrisiken wie im Vorjahr als durchschnittlich hoch angesehen.

## 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.

Nach einem ersten Anlauf 2019 soll der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes zum 1. Juli 2021 Rechtskraft erlangen. In der Folge würden Grunderwerbsteuer vermeidende Share Deals nicht unerheblich erschwert. Da ein Rückgriff auf diese Gestaltungsform meist nur bei zumindest großvolumigen Transaktionen vorgenommen wird, stuft der Vorstand das daraus resultierende Risiko als gering ein.

## 4.2 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 falsch erweisen 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 stufen wir 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 u.a. in länger als geplanten Baugenehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten, Materialknappheit 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, im Falle eines wieder aufflammenden Infektionsgeschehens, einer verlängerten Störung der Lieferketten und/oder einer Ausweitung der Auswirkungen des Ukrainekriegs jedoch als grundsätzlich steigend eingestuft.

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

Da der Großteil der gewerblichen Bestandsobjekte vermietet ist, bestehen aktuell vor allem Nachvermietungsrisiken. Wenngleich diese entweder zentral oder in wirtschaftsstarken Regionen belegen sind, können Probleme bei der (Nach-) Vermietung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Standortrisiken). Das (Nach-)Vermietungsrisiko wird aufgrund des deutlich abgebauten Leerstands und der Nutzungsart der Bestandsimmobilien bei Eintreten des erwarteten gesamtwirtschaftlichen Wachstums als gering eingeschätzt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es auch in zentralen, innerstädtischen Lagen und/oder an wirtschaftsstarken Standorten, zum Beispiel im Falle von Mieterinsolvenzen oder vorzeitigen Vertragsaufhebungen, zu (Nach-) Vermietungsschwierigkeiten bei Gewerbeflächen kommen kann. Die Risiken bei etwaigen Anschlussvermietungen werden jedoch als kalkulierbar erachtet. Im Zuge des geplanten Portfolioausbaus, kann es zur Übernahme von gewerblichen Value Add-Objekten/Portfolios mit einer hohen Leerstandsquote und einem entsprechenden Vermietungsrisiko kommen. Die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Risiken werden bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass diese trotz detaillierter und vorsichtiger Planung unterschätzt werden. Das diesbezügliche Risiko bewertet der Vorstand als gering.

Innerhalb des Wohnungsbestands kann es objektspezifisch durch zum Teil umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Einheiten zu planmäßigen Leerständen kommen. Der Vermietungsstand wird durch eigene Mitarbeiter laufend überwacht. Einem Anstieg der Leerstände wird durch laufende Aktivitäten und den direkten Kontakt mit Mietern laufend entgegengewirkt. Im Bedarfsfall werden situativ zusätzliche Maßnahmen ergriffen.

Ausfallrisiken bestehen innerhalb des Konzerns bei den Mieteinnahmen sowie im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Ersteren wird durch eine stringente Mieterauswahl unter Rückgriff auf Bonitäts-

## Konzernabschluss (IFRS)

prüfungen im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen sowie einem direkten Mietermanagement während der Vertragslaufzeit entgegengewirkt. Da die Mieterstruktur unseres Wohnungsbestands einen überdurchschnittlich hohen Anteil an nicht unmittelbar von der Krise betroffenen Haushalten (Rentner und Transferleistungsempfänger) aufweist und die durchschnittlichen Quadratmetermieten vergleichsweise niedrig sind, verfügt dieser über ein günstiges Risikoprofil. Zusammenfassend wird das Risiko nachhaltig erhöhter Mietausfälle als gering bewertet.

Die das Geschäftsjahr 2021 betreffenden Mietausfallrisiken sind im Konzernabschluss wertberichtigt.

Verkäufe erfolgen aus Gründen der Risikosteuerung ebenfalls nur nach eingehender Prüfung an ausreichend finanzstarke Vertragspartner.

## d) Klumpenrisiken

Sowohl in Bezug auf die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands über unterschiedliche Nutzungsarten und ganz Deutschland gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einem einzelnen Standort. Daher wird das Klumpenrisiko als gering bewertet.

### 4.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

## a) Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. An den Aktienmärkten kann es, im Besonderen in schwierigen Marktphasen, niedrigkapitalisierten Unternehmen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zur Erreichung seiner Wachstumsziele zusätzliches Fremdkapital benötigt, würde sich eine nicht oder nur unzureichend wachsende Eigenkapitalbasis sowie eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen und/oder ein Rückgang der Kreditvergabebereitschaft negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken. Gleichzeitig können neben den nachhaltig gestiegenen Inflationserwartungen Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten zu einem steigenden Renditeniveau führen und damit die Begebung von Unternehmensanleihen und/oder die Inanspruchnahme von Darlehen nur noch zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten möglich machen. Der Vorstand geht davon aus, die aktuell laufende Kapitalerhöhung

platzieren und damit die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns erhöhen zu können. Sollte die geplante Kapitalerhöhung nur zu einem Teil durchgeführt werden können, würde das Akquisitionspotenzial entsprechend weniger steigen bzw. für den Fall der Nichtdurchführung durch die aktuell zur Verfügung stehenden Finanzmittel begrenzt. Für diesen Fall würde das Risiko, das Zielvolumen des Portfolios innerhalb des Planungszeitraums nicht zu erreichen bzw. auch das mittelfristig geplante Portfoliovolumen nicht zu erreichen, als hoch eingestuft werden. Sollten in bestehenden 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 2021 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 angekündigten und schon eingeleiteten Maßnahmen erwarten wir für das Jahr 2022 von historisch niedrigem Niveau aus einen moderaten 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 unmittelbares 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 Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Die Liquiditätsrisiken werden wie im Vorjahr daher als mittelhoch bewertet.

## d) Fremdwährungs- und Risiken aus Finanzierungsinstrumenten

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

## Konzernabschluss (IFRS)

#### 4.4 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. Trotz des zunehmenden Arbeits- und Fachkräftemangels wird das Personalrisiko daher insgesamt noch als gering aber gegenüber dem Vorjahr gestiegen 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. Im Rahmen der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sind bestimmte IT-Risiken abgesichert.

##### c) Risiken mit Kooperationspartnern

Innerhalb des Konzerns sind verschiedene Tätigkeiten an professionelle Dienstleister und Kooperationspartner ausgelagert, ohne dass es hierdurch zu kritischen 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 der Coreo entspricht. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts stehen dem Konzern liquide Mittel für weitere Akquisitionen zur Verfügung. Um das mittelfristige Wachstumsziel erreichen zu können, ist sowohl die Erhöhung der Eigenkapital- als auch die Erhöhung der Fremdkapitalbasis notwendig. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit von Immobilienangeboten, die dem

Investitionsprofil des Coreo-Konzerns entsprechen, Voraussetzung für das Erreichen der Unternehmensziele.

Angesichts der noch immer nicht überwundenen Corona-Krise geht das Management aus Vorsichtsgründen insgesamt von einer höheren Unsicherheit für das Geschäftsjahr 2022 aus. Zusammenfassend sieht der Vorstand für das Jahr 2022 keine erhöhten Risiken, die für den Konzern eine Bestandsgefährdung darstellen könnten.

#### 4.5 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. Der vom Analyseunternehmen Empirica ermittelte Blasenindex weist im Besonderen für die deutschen Großstädte ein spürbar über dem Bundesdurchschnitt liegendes Rückschlagpotenzial auf, sodass sich die Positionierung der Coreo in einem schwieriger werden Marktumfeld als relativer Wettbewerbsvorteil erweisen könnte.

Der mit Ausbruch des Krieges in der Ukraine eingesetzte Flüchtlingsstrom sorgt für zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum. Um die ohnehin zum Teil stark angespannten Wohnungsmärkte nicht noch weiter zu belasten, könnte eine Verteilung der Flüchtlinge über die gesamte Bundesrepublik politisch unterstützt und koordiniert werden. In der Folge könnten Regionen, die bisher nicht oder nur unterdurchschnittlich vom Immobilienboom profitiert haben, eine Nachfragebelebung erfahren.

Zudem könnte sich die mit der Corona-Krise sprunghaft gestiegene Homeoffice-Tätigkeit zumindest zu Teilen als dauerhaft erweisen. Dies wiederum könnte zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bzw. größeren Wohneinheiten führen. Bei parallel nicht entsprechenden Haushaltseinkommen könnte insbesondere das untere und mittlere Preissegment zusätzliche Nachfrage erfahren.

Die seit Jahresbeginn 2022 deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen verteuern den Erwerb von Wohneigentum zusätzlich zu den gestiegenen Kaufpreisen weiter. Vor

## Konzernabschluss (IFRS)

diesem Hintergrund ist mit einem weiteren Absinken des Erschwinglichkeitsindex zu rechnen. Da der Anstieg der Mieten seit Jahren unter dem der Immobilienpreise liegt, erhöht sich im Umkehrschluss wirtschaftlich die Attraktivität von Mietwohnungen.

Auch wenn der 10-jährige Hypothekenzins seit Jahresbeginn auf fast 2,5 % angestiegen ist und sich damit mehr als verdreifacht hat, dürfte das Investoreninteresse am Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt ungebrochen bleiben. Grund hierfür ist die hohe negative Realverzinsung in Folge der dynamisch gestiegenen Inflationszahlen. So lag der Anstieg des Verbraucherpreisindex im April 2022 mit voraussichtlich 7,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat und damit so hoch wie zuletzt im Herbst 1981.

Gleichzeitig könnten die längerfristigen, wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zu einem steigenden (Gewerbe-)Immobilienangebot sowie zu einem, in Bezug auf die verschiedenen Assetklassen, geänderten Investoreninteresse führen. Im Zuge der eingetretenen Störungen der weltweiten Lieferketten könnte die hohe Nachfrage nach Logistikobjekten nochmals Verstärkung erfahren. Eine in diesem Zusammenhang einsetzende Rückverlagerung von Produktionsstandorten aus dem Ausland würde sich im Besonderen positiv auf die Subsegmente „Produktionsimmobilien“ und „Industrial Light“ auswirken.

#### Unternehmensspezifische Chancen

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 besondere Chancen und Potenziale. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand und eine Intensivierung der Portfoliobewirtschaftungsaktivitäten 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 steigenden Neuvertragsmieten und einem etwaigen, krisenbedingten Rückgang der verfügbaren Einkommen und/oder weiter hoch bleibender Inflation nochmals zunehmen sollte. Der Vorstand geht daher von zusätzlichen Mietvertragsabschlüssen und einer rückläufigen Leerstandsquote bei den nicht im Umbau befindlichen Objekten aus. Zusätzlich werden sowohl die in 2021 akquirierten Immobilien als auch die Hydra-Objekte in Kiel und Frankfurt erstmals ganzjährig Mieteinnahmen generieren und so zu einer Erhöhung der Konzernmieteinnahmen beitragen. In Abhängigkeit

vom weiteren Verlauf der aktuell laufenden, umfassenden Umbaumaßnahmen in zwei Göttinger Objekten, könnten erste Wohnungen noch Ende 2022 wiedervermietet und so ggf. noch zu einer Erhöhung der jährlichen Sollmiete beitragen.

Die für 2022 geplanten Wohnungsverkäufe in Gelsenkirchen und das in baulicher Aufwertung begriffenen Objekts in Lünen, würden neben der Freisetzung von gebundenem Kapital die Innenfinanzierungskraft stärken. Im Falle der vollständigen Platzierung der am 19. April 2022 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung würde sich das mögliche Akquisitionsvolumen entsprechend erhöhen.

Besondere Chancen sieht Coreo in der für das laufende Jahr 2022 anstehenden Übernahme des im Juli 2021 im Wege eines Share Deals angekauften und 1.341 Wohnungen umfassenden Portfolios. So soll die Leerstandsquote von 23 % zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses durch die Einführung eines professionellen, auf die jeweiligen Vor-Ort-Erfordernisse abgestimmten Asset Managements nachhaltig abgebaut werden. Die zu diesem Zweck geplanten Investitionen in den Bestand sollen darüber hinaus in einen Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete münden.

Zusammenfassend geht der Vorstand für 2022 von einem deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen aus. Da die geplanten Verkäufe nicht strategischer Objekte mit Ausnahme der Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Lünen inzwischen größtenteils erfolgt sind, ist die Höhe der im laufenden Jahr generierten Erlöse aus Immobilienverkäufen in der Hauptsache von Umfang und Zusammensetzung der noch zu akquirierenden Portfolien abhängig.

## 5. Prognosebericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich auf Basis verschiedener Gutachten und Analysen renommierter Wirtschaftsforscher und Institutionen in den letzten Monaten deutlich eingetrübt. War der Sachverständigenrat in seinem Jahresgutachten 2021/2022 noch von einem Wachstum der Wirtschaftsleistung von 4,6 % ausgegangen, so hat er in seiner jüngsten Prognose die Schätzung auf 1,8 % deutlich nach unten angepasst. Damit sind die Wirtschaftsweisen mit ihrer Erwartung noch vorsichtiger als der IWF. In dem Mitte April vorgelegten Weltwirtschaftsausblick wurden die Wachstumsannahmen insbesondere für Deutschland gesenkt. Während diese für die Weltwirtschaft und die



## Konzernabschluss (IFRS)

Eurozone gegenüber der Schätzung aus Januar um 0,8 % resp. 1,1 % zurückgenommen wurde, kam es bei der Schätzung für das deutsche Bruttoinlandsprodukt zu einer Herabstufung um 1,7 % auf nunmehr 2,1 %. Begründung finden die verschlechterten Aussichten hauptsächlich in den Auswirkungen des Ukrainekriegs, hier im Besonderen auf die Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise, den deutlich gesenkten Wachstumsannahmen für China im Zusammenhang mit den dort ergriffenen Maßnahmen zur Eindämmung des wieder aufgeflamten Infektionsgeschehens sowie den dadurch gestörten Lieferketten. Zudem dürften die Spielräume der Fiskalpolitik für anhaltend hohe Kompensationsleistungen durch die beschlossene Steigerung der Verteidigungsausgaben sowie der zusätzlichen Ausgaben für die Ukraineflüchtlinge begrenzt sein.

**Branchenspezifische Entwicklung**

Der Jahresauftakt am deutschen Investmentimmobilienmarkt verlief äußerst vielversprechend.

Übereinstimmend berichten große Maklerhäuser nicht nur von einer Verdoppelung des Transaktionsvolumens gegenüber der Vorjahresperiode, sondern dem Erreichen einer neuen Bestmarke. Gleichzeitig sind Prognosen für den weiteren Jahresverlauf aufgrund des Ukraine Konflikts, der steigenden Inflation und den restriktiveren Finanzierungsbedingungen bei gleichzeitig steigenden Finanzierungskosten mit einem deutlichen Maß an Unsicherheit behaftet. Dennoch wird ein Umsatzvolumen im Bereich von 60 Mrd. Euro und damit in Höhe des Vorjahreswertes erwartet. Für diesen vor dem Hintergrund des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes positiven Ausblick sprechen zum einen Nachholeffekte nach zwei Jahren Pandemie sowie das Interesse an inflationsgeschützten Anlagen. Besonderes Investoreninteresse dürften daher gewerbliche Bestandsobjekte mit indexierten Mietverträgen erfahren. Der krisenbedingt gesunkene Risikoappetit rückt Core-Objekte zunehmend in den Fokus der Investoren. Da Deutschland international als wirtschaftlich überdurchschnittlich stabil wahrgenommen wird, sollte der im ersten Quartal mit dem Wegfall von internationalen Einschränkungen der Reisefreiheit bereits deutlich gestiegene Anteil ausländischer Investoren am Transaktionsvolumen auch im weiteren Jahresverlauf erreicht werden können.

Aufgrund der Störungen in den globalen Lieferketten dürften Unternehmen die Anlage vergrößerter Reserven

für benötigte Rohstoffe und Vorprodukte als auch eine erhöhte Vorortproduktion in Betracht ziehen. Von einer solchen Entwicklung würden insbesondere Logistik- sowie Produktions- und Light Industrial Objekte, die einen hohen Anteil im Gewerbeimmobilienportfolio der Coreo ausmachen, profitieren. Entsprechend kann mit weiter steigenden Preisen und zur Erzielung noch leicht höherer Renditen auf ein Ausweichen auf Lagen in der zweiten Reihe.

Am Wohnimmobilienmarkt wird deutschlandweit bei unvermindert großer Nachfrage mit erneut, aber weniger dynamisch steigenden Mietpreisen gerechnet.

**Erwartete Geschäftsentwicklung des Coreo-Konzerns**

In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der möglichen Übernahme eines Wohnungsportfolios werden die Mieteinnahmen auf Basis einer entsprechenden Jahresnettokaltmiete von 3,8 Mio. Euro in 2022 im Vergleich zu 2021 deutlich steigen und die im Zuge der geplanten Verkäufe in Gelsenkirchen und Lünen eintretenden Rückgänge bei den Mieteinnahmen bei weitem überkompensieren. Gleichzeitig werden die Umbaumaßnahmen in zwei Göttinger Objekten weiter vorangetrieben. Zu ersten Neuvermietungen könnte es hier noch Ende des Jahres 2022 kommen. Für die Wohnungsbestände in Bad Köstritz sowie Wuppertal und Bielefeld wird mit leicht steigenden Mieteinnahmen gerechnet. In Wetzlar sind die Verhandlungen für die aktuell leerstehenden Büroflächen mit einem Mietinteressenten weit fortgeschritten. Mit Abschluss eines Mietvertrags wären die im Bestand verbliebenen Objekte des Hydra-Portfolios vollständig vermietet. Für die sonstigen Gewerbeobjekte im Portfolio werden stabile Mieteinnahmen erwartet.

Da der Verkauf der Objekte des Hydra- wie des Göttinger Wohnungsportfolios, die nicht langfristig im Bestand verbleiben sollten, nahezu vollständig abgeschlossen ist, wird sich das Verkaufsvolumen im laufenden Jahr 2022 vor allem aus den geplanten Wohnungsverkäufen in Gelsenkirchen und Lünen speisen und sich gegenüber dem im Geschäftsjahr 2021 erzielten Wert daher voraussichtlich moderat rückläufig entwickeln.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung ist neben objektspezifischen Faktoren wie Mieteinnahmen und Bausubstanz von Wirtschaftsparemtern wie dem Zinsniveau und der Inflationsrate abhängig. Eine mit einem ausreichenden Maß an Sicherheit ausgestattete Prognose

## Konzernabschluss (IFRS)

erscheint angesichts der Entwicklungen seit Jahresbeginn kaum möglich. Die von Coreo im Rahmen des Portfoliomanagements durchgeführten Maßnahmen sollten unter Ausblendung der vorgenannten Einflussgrößen zu einer weiteren Erhöhung des Bestandsportfolios führen.

Unverändert besteht auf Seiten der Finanzierungspartner des Coreo-Konzerns die Bereitschaft, das Portfoliowachstum durch weitere Darlehen zu begleiten.

Insgesamt geht das Management für 2022 bei einer durch die Entwicklungen der letzten Monate erhöhten Unsicherheit von einer leicht positiven Geschäftsentwicklung aus. Im Besonderen wird mit einem Sprung bei den jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Das Portfoliovolumen sollte auf deutlich über 100 Mio. Euro anwachsen.

Frankfurt am Main, den 29. April 2022

Der Vorstand



Dennis Gothan



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021.
- 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.

## Konzernabschluss (IFRS)

## 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 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 Prü-

## Konzernabschluss (IFRS)

fungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

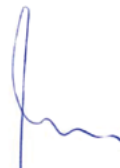
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von 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 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, 6. Mai 2022

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG  
zum 31.12.2021

Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31.12.2021 (HGB)

### Aktiva

in EUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.449,00	4.149,00
II. Sachanlagen 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.885,00	6.092,00
III. Finanzanlagen 1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.978.646,01	950.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.311.000,00	1.270.750,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens sowie GmbH-Anteile	6.203.039,36	13.402.188,59
	<b>14.492.685,37</b>	<b>15.622.938,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte 1. fertige Erzeugnisse und Waren	5.407.926,79	5.457.926,79
2. geleistete Anzahlungen	30.916,20	0,00
	<b>5.438.842,99</b>	<b>5.457.926,79</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.139,90	110.923,13
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	26.903.945,88	24.587.705,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.297.003,39	1.309.899,97
	<b>28.263.089,17</b>	<b>26.008.528,98</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.919.767,32	2.259.685,08
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	703.522,73	901.654,32
	<b>54.827.241,58</b>	<b>50.260.974,76</b>

Jahresabschluss (HGB)

## Bilanz zum 31.12.2021 (HGB)

### Passiva

in EUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	17.540.460,00	17.540.460,00
- davon bedingtes Kapital EUR 7.522.230,00 (EUR 6.724.940,00)		
II. Kapitalrücklage	24.096.524,86	24.096.524,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 0,00 (EUR 318.916,00)		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-25.264.099,13	-25.278.054,09
V. Jahresfehlbetrag	-2.765.368,29	13.954,96
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Steuerrückstellungen	0,00	1.157,37
II. Sonstige Rückstellungen	203.684,74	240.515,92
	<b>203.684,74</b>	<b>241.673,29</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.383.143,83	4.619.077,57
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.008,22	92.662,27
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	496.050,62	240.253,38
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	23.529.636,73	16.147.909,33
	<b>28.470.839,40</b>	<b>21.099.902,55</b>
- davon aus Steuern EUR 99.567,12 (EUR 95.710,64)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 919,13 (EUR 1.795,33)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	614,62	1.927,81
	<b>54.827.241,58</b>	<b>50.260.974,76</b>

Jahresabschluss (HGB)

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

### 01.01.2021 bis 31.12.2021

in EUR	2021	2020
<b>1. Umsatzerlöse</b>	1.499.712,70	1.369.254,98
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	166.121,27	123.099,77
<b>3. Materialaufwand</b>	-541.629,19	-263.164,62
<b>4. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-918.500,00	-926.965,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.640,00)	-116.667,68	-123.038,89
	<b>-1.035.167,68</b>	<b>-1.050.004,26</b>
<b>5. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.309,92	-7.183,85
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-672.727,40
	<b>-3.309,92</b>	<b>-679.911,25</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-2.312.386,56	-1.080.520,72
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 233.619,15 (EUR 1.847.378,87)	233.619,15	1.847.378,87
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.111.104,54 (EUR 1.541.041,62)	1.188.473,59	1.668.391,76
<b>9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR -285.067,56)	0,00	-285.067,56
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.965.306,28	-1.629.841,05
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-5.077,63	-5.087,96
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.764.795,29</b>	<b>14.527,96</b>
<b>13. Sonstige Steuern</b>	-573,00	-573,00
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.765.368,29</b>	<b>13.954,96</b>
<b>15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	-25.264.099,13	-25.278.054,09
<b>16. Bilanzverlust</b>	<b>-28.029.467,42</b>	<b>-25.264.099,13</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 31.12.2021 (HGB)

### Allgemeine Angaben

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

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

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. 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.



Jahresabschluss (HGB)

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

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB unterbleibt unter Hinweis auf § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

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 %	-28 TEUR	-3 TEUR	2021
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.236 TEUR	691 TEUR	2021
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	278 TEUR	19 TEUR	2021
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-110 TEUR	-127 TEUR	2021
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	0 TEUR	0 TEUR	2021
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	1 TEUR	2021
Coreo Han AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	4 TEUR	1 TEUR	2021
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	192 TEUR	2021
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-4.194 TEUR	553 TEUR	2021
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	-319 TEUR	-328 TEUR	2021
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-342 TEUR	-121 TEUR	2021
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-262 TEUR	-226 TEUR	2021

## Jahresabschluss (HGB)

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2021 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. September 2026 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 8.770.230,00 gegen Bar-und/ oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 8.770.230 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien) zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021).

## Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>31.12.2021</b>				
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	4.383	4.383	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72	72	0	0
Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	496	496	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.530	130	23.400	0
	<b>28.481</b>	<b>5.081</b>	<b>23.400</b>	<b>0</b>
<b>31.12.2020</b>				
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	4.619	4.619	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94	94	0	0
Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	240	240	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	16.149	149	16.000	0
	<b>21.102</b>	<b>5.102</b>	<b>16.000</b>	<b>0</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Vertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Das Darlehen wurde vollständig abgerufen.

Für die Absicherung des Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt)  
UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt)  
& Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

## Jahresabschluss (HGB)

Darüber hinaus wurde das Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

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

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Erträge aus der Zuschreibung des Umlaufvermögens.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

### Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.778 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von TEUR 1.958 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.

Darüber hinaus wurden für die beiden neu abgeschlossenen Darlehen mit der Volksbank Neckartal eG für den Erwerb einer neuen Immobilie eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.300 TEUR vereinbart.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Münsterland Nord eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5.002 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die **Vierte Coreo Immobilien VVG mbH** in Höhe von TEUR 2.310 übernommen.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5.250 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.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 23. April 2020 gegenüber der Volksbank Greven eG zugunsten der **Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.589 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 2.720 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 27. April 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Zweite Coreo Immobilien VVG mbH** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.390 aus der Immobilienfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 750 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 20. Oktober 2020 und 29. Dezember 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.165 aus der Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.265 übernommen.

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 11.

### Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim (bis 28. Februar 2022)
- Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Frankfurt a. M. (ab 01. März 2022)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 an:

- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender) (bis 14. September 2021),

Jahresabschluss (HGB)

- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München,  
(bis 14. September 2021),
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer,  
Wien, Österreich (ab 15. September 2021),
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien,  
Österreich (ab 15. September 2021)

Frankfurt am Main, den 16. März 2022



Dennis Gothan  
Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021.

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

## Jahresabschluss (HGB)

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

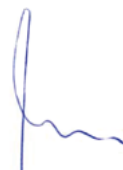
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage 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 Unvollständigkeits, 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 2022

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



corêo® 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