



Halbjahresbericht 2020



Inhalt

| | |
|--|----------|
| Zwischenabschluss (IFRS) | Seite 3 |
| _ Konzernbilanz | Seite 4 |
| _ Konzern-Gesamtergebnisrechnung | Seite 6 |
| _ Konzern-Kapitalflussrechnung | Seite 7 |
| _ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | Seite 8 |
| _ Anhang | Seite 9 |
| <hr/> | |
| Zwischenabschluss (HGB) | Seite 23 |
| _ Bilanz | Seite 24 |
| _ Gewinn- und Verlustrechnung | Seite 26 |
| _ Anhang | Seite 27 |



Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 30.06.2020

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2020 (IFRS)

Aktiva

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 | Anhang |
|--|---------------|---------------|--------|
| Immaterielle Vermögenswerte | 4 | 6 | 3.1.1 |
| Sachanlagen | 35 | 42 | 3.1.2 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 51.345 | 38.502 | 3.1.3 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 10.713 | 11.952 | 3.1.4 |
| Latente Steueransprüche | 136 | 116 | 3.1.5 |
| Langfristige Vermögenswerte | 62.234 | 50.618 | |
| Immobilienvorräte | 6.294 | 709 | 3.2.1 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 537 | 417 | 3.2.2 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 966 | 2.979 | 3.2.3 |
| Sonstige Vermögenswerte | 569 | 621 | 3.2.2 |
| Steuererstattungsansprüche | 203 | 78 | 3.1.5 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 5.333 | 5.195 | 3.2.4 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 922 | 5.881 | 3.2.5 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 14.825 | 15.880 | |
| Summe Vermögenswerte | 77.058 | 66.497 | |

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2020 (IFRS)

Passiva

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 | Anhang |
|--|---------------|---------------|--------|
| Gezeichnetes Kapital | 17.540 | 15.946 | 4.1.1 |
| Kapitalrücklage | 24.097 | 23.778 | 4.1.2 |
| Gewinnrücklage | 12.545 | 12.545 | 4.1.3 |
| Ergebnisvortrag | -23.113 | -22.362 | |
| Sonstiges Ergebnis | -3.023 | -1.737 | 4.1.4 |
| Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG | 28.045 | 28.169 | |
| Nicht beherrschende Anteile | 165 | 151 | |
| Eigenkapital | 28.210 | 28.319 | |
| Sonstige Rückstellungen | 6 | 6 | 4.2.1 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 37.661 | 26.874 | 4.2.2 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 4.2.2 |
| Latente Steuerschulden | 866 | 1.816 | 3.1.5 |
| Langfristige Schulden | 38.533 | 28.696 | |
| Sonstige Rückstellungen | 315 | 398 | 4.3.1 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 8.293 | 7.116 | 4.3.2 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 387 | 393 | 4.3.2 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 577 | 985 | 4.3.2 |
| Steuerschulden | 743 | 591 | 4.3.2 |
| Kurzfristige Schulden | 10.315 | 9.482 | |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 77.058 | 66.497 | |

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 30.06.2020

| in TEUR | 01.01.–30.06.2020 | 01.01.–30.06.2019 | Anhang |
|--|-------------------|-------------------|--------|
| Erlöse aus der Vermietung | 1.546 | 1.638 | 5.1 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | 5.773 | 918 | |
| Buchwert der veräußerten Immobilien | -5.281 | -473 | |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 492 | 445 | 5.2 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties | 0 | 0 | 5.3 |
| Andere Erlöse | 2 | 8 | 5.1 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 19 | 33 | 5.4 |
| Materialaufwand | -875 | -1.169 | 5.5 |
| Personalaufwand | -492 | -368 | 5.6 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -11 | -16 | 5.7 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -780 | -877 | 5.8 |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) | -100 | -307 | |
| Finanzerträge | 105 | 2 | 5.9 |
| Finanzaufwendungen | -1.119 | -1.022 | 5.10 |
| Übriges Finanzergebnis | 19 | 0 | |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | -1.095 | -1.327 | |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 358 | -324 | 5.11 |
| Periodenergebnis | -737 | -1.652 | |
| Sonstiges Ergebnis | | | |
| Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgegliedert werden | | | |
| Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten | -1.305 | 794 | |
| Ertragsteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden | 19 | 0 | |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern | -1.286 | 794 | 4.1.4 |
| Gesamtergebnis | -2.023 | -858 | |
| Das Periodenergebnis entfällt auf | | | |
| Anteilseigner der Coreo AG | -751 | -1.636 | |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | 14 | -16 | |
| Das Gesamtergebnis entfällt auf | | | |
| Anteilseigner der Coreo AG | -2.037 | -842 | |
| Nicht beherrschende Anteilseigner | 14 | -16 | |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert) | 17.540.460 | 15.945.880 | 4.1.1 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR | -0,04 | -0,10 | |

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 30.06.2020

| in TEUR | 01.01. – 30.06.2020 | 01.01. – 30.06.2019 |
|---|---------------------|---------------------|
| Periodenergebnis | -737 | -1.652 |
| Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | -492 | -445 |
| Abschreibungen | 11 | 16 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 85 | -34 |
| Zunahme/Abnahme der Rückstellungen | -84 | 92 |
| Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten | 1.819 | 3.251 |
| Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden | -261 | -668 |
| Finanzerträge | -105 | -2 |
| Finanzaufwendungen | 1.119 | 1.022 |
| Ertragsteuern | -358 | 324 |
| Erhaltene Zinsen | 69 | 2 |
| Gezahlte Zinsen | -873 | -887 |
| Ertragsteuerzahlungen | -447 | 0 |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit | -253 | 1.020 |
| Einzahlungen aus Immobilienverkäufen | 5.177 | 883 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte | -18.741 | -333 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 0 | -15 |
| Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten | 0 | 522 |
| Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte | -52 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -13.616 | 1.057 |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | 1.913 | 0 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen | 16.008 | 224 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen | -5.914 | -281 |
| Einzahlungen aus der Begebung einer Anleihe | 2.000 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 14.007 | -57 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 138 | 2.020 |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 5.195 | 14.033 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 5.333 | 16.053 |

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 30.06.2020

| in TEUR | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | Ergebnisvortrag | Sonstiges Ergebnis | Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG | Nicht beherrschende Anteile | Summe Eigenkapital |
|---|----------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------|---|-----------------------------|--------------------|
| Stand zum 01.01.2019 nach IFRS | 15.946 | 23.778 | 12.545 | -21.575 | -620 | 30.073 | 168 | 30.241 |
| Periodenergebnis | - | - | - | -1.636 | - | -1.636 | -16 | -1.652 |
| Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten | - | - | - | - | 832 | 832 | - | 832 |
| Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten | - | - | - | 38 | -38 | - | - | - |
| Stand zum 30.06.2019 nach IFRS | 15.946 | 23.778 | 12.545 | -23.173 | 174 | 29.270 | 152 | 29.422 |
| Stand zum 01.01.2020 nach IFRS | 15.946 | 23.778 | 12.545 | -22.362 | -1.737 | 28.169 | 151 | 28.319 |
| Periodenergebnis | - | - | - | -751 | - | -751 | 14 | -737 |
| Kapitalerhöhung | 1.594 | - | - | - | - | 1.594 | - | 1.594 |
| Agio aus Ausgabe neuer Aktien | - | 319 | - | - | - | 319 | - | 319 |
| Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern | - | - | - | - | -1.286 | -1.286 | - | -1.286 |
| Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stand zum 30.06.2020 nach IFRS | 17.540 | 24.097 | 12.545 | -23.113 | -3.023 | 28.045 | 165 | 28.210 |
| Anhang | 4.1.1 | 4.1.2 | 4.1.3 | | 4.1.4 | | | |

Anhang (IFRS)

Zwischenabschluss zum 30.06.2020

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

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

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

2. Rechnungslegungsmethoden

2.1 Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU für Zwischenabschlüsse gem. IAS 34 anzuwenden sind, erstellt.

Zur Zwischenberichterstattung 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.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von der Coreo AG zum 30. Juni 2020 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

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

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

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

2.2 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis zum 30.06.2020 waren im Vergleich zum 31.12.2019 nicht zu verzeichnen.

Zwischenabschluss (IFRS)

2.3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturreinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit des Coreo Konzerns beeinflussten.

Die Corona-Pandemie hatte bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Coreo Konzerns. Die ab 1. Januar 2020 anzuwendenden neuen IFRS-Standards und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

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

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

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

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

- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

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 oder eintreten. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern sowie die in Form von laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den grundstücksspezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz – Aktiva**3.1 Langfristiges Vermögen****3.1.1 Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

3.1.2 Sachanlagen

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

Darüber hinaus sind Nutzungsrechte, die aus der Anwendung des IFRS 16 resultieren, ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Der Leasingvertrag wurde in 2019 für die Dauer von drei Jahren neu abgeschlossen.

Der Konzern nimmt die Ausnahmeregelung des IFRS 16 für kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und für geringwertige Leasingverhältnisse (zugrundeliegender Vermögenswert von geringem Wert) in Anspruch. Für diese Leasingverhältnisse werden weder Leasingverbindlichkeiten noch Nutzungsrechte 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 12 Monaten.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

3.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Coreo WUBI Residential UG & Co. KG wurde am 26.09.2019 zum Kauf eines neuen Wohnportfolios in Wuppertal und Bielefeld gegründet. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 31.10.2019 unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.05.2020.

Coreo hat zum 30.06.2020 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im letzten Halbjahr ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2019 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entwickelten sich wie folgt:

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| Stand 01.01. | 38.502 | 40.017 |
| Zugänge | 12.843 | 2.381 |
| Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | -1.075 |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 0 | -5.881 |
| Positive Marktwertveränderung | 0 | 3.060 |
| Negative Marktwertveränderung | 0 | 0 |
| Gesamt | 51.345 | 38.502 |

Die Nettomieteinnahmen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung bestimmten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|------------------------|------------|--------------|
| Hydra-Hold-Portfolio | 68 | 53 |
| Portfolio Göttingen | 340 | 590 |
| Portfolio Bad Köstritz | 155 | 139 |
| Portfolio Bruchsal | 169 | 169 |
| Portfolio WUBI | 119 | 0 |
| Portfolio Mannheim | 98 | 128 |
| Gesamt | 949 | 1.079 |

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|-----------------------|------------|------------|
| Instandhaltungskosten | 158 | 439 |
| Betriebskosten | 717 | 540 |
| Gesamt | 875 | 979 |

Beim Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu kaufen, zu erstellen

Zwischenabschluss (IFRS)

oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen.

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

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

3.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|---------------|
| Beteiligungen und sonstige Wertpapiere | 10.713 | 11.952 |
| Gesamt | 10.713 | 11.952 |

Die finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

| Anschaffungs-/Herstellungskosten in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---|---------------|---------------|
| Stand 01.01. | 11.952 | 8.120 |
| Zugänge aus Käufen | 66 | 5.810 |
| Abgänge | 0 | -845 |
| positive Marktwertveränderung | 0 | 10 |
| negative Marktwertveränderung | -1.305 | -1.143 |
| Gesamt | 10.713 | 11.952 |

Sonstige Wertpapiere

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

Coreo hält folgende Anteile und Wertpapiere:

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 | Sitz der Gesellschaft |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| Nanosys Inc. | 0 | 0 | Milpitas, USA |
| NanoDimension LP | 300 | 300 | L.P., Kaimaninseln |
| MagForce AG | 4.497 | 5.802 | Berlin, Deutschland |
| Lumiphore Inc. | 0 | 0 | Berkeley, USA |
| Publity St. Martin Tower GmbH | 5.731 | 5.731 | Frankfurt a. M., Deutschland |
| Sonstige Wertpapiere | 185 | 119 | |
| Gesamt | 10.713 | 11.952 | |

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Wertreduzierung in Höhe von 1.305 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 4.497 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Die Wertänderung der MagForce-Aktien in Höhe von -1.305 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Abgänge aus Verkäufen von MagForce-Aktien.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Im aktuellen Geschäftsjahr war keine Abwertung erforderlich. Der ausgewiesene Bilanzwert entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert.

3.1.5 Steuern

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

Lt. aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gem. § 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 lediglich geringe temporäre Differenzen, die für die Berechnung der latenten Steuern unwesentlich sind. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Zwischenabschluss (IFRS)

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

| Steuersatz in % | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Körperschaftsteuer | 15,0 | 15,0 |
| Solidaritätszuschlag | 5,5 | 5,5 |
| Gewerbesteuer | 16,1 | 16,1 |
| Gesamt | 31,93 | 31,93 |

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|------------|--------------|
| 01.01. | 1.816 | 742 |
| Veränderung (ergebniswirksam) | -950 | 1.074 |
| Gesamt | 866 | 1.816 |

Die Reduzierung der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| 01.01. | 116 | 84 |
| Veränderung (erfolgsneutral) | 19 | 26 |
| Veränderung (ergebniswirksam) | 1 | 6 |
| Gesamt | 136 | 116 |

Die Veränderung der aktiven latenten Steuer entsteht im Wesentlichen aus der Abwertung von Wertpapieren.

3.2 Kurzfristiges Vermögen

3.2.1 Immobilienvorräte

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

Die Coreo Solo UG & Co. KG unterzeichnete bereits im Geschäftsjahr 2019 den Vertrag über die Veräußerung einer weiteren Immobilie aus dem in 2018 erworbenen Hydra-

Portfolio. Nutzen und Lasten sind jedoch erst im aktuellen Geschäftsjahr auf den Käufer übergegangen.

Die veräußerte Immobilie wies einen Buchwert in Höhe von 322 TEUR aus. Aus der veräußerten Immobilie resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 746 TEUR. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten betrug 424 TEUR. Damit wurden insgesamt 5 der 6 von der Coreo Solo UG & Co. KG erworbenen Immobilien gewinnbringend veräußert.

Die Coreo AG erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 31.10.2019 zwei neue Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und daher unter der Position Immobilienvorräte ausgewiesen werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.03.2020. Der Wert der erworbenen Immobilien beträgt 6.100 TEUR. Der Bestand der Immobilienvorräte beträgt zum 30.06.2020 6.294 TEUR (Vorjahr: 709 TEUR).

3.2.2 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|--------------|--------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 537 | 417 |
| Steuererstattungsansprüche | 203 | 78 |
| Sonstige | 569 | 621 |
| Gesamt | 1.309 | 1.116 |

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

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

3.2.3 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 966 TEUR (im Vorjahr: 2.979 TEUR) beinhalten ein Darlehen an die Publity St. Martin Tower GmbH in Höhe von 966 TEUR. Die Anteile an dem im Vorjahr erworbenen Investmentfonds wurden im aktuellen Geschäftsjahr gewinnbringend veräußert.

3.2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3.2.5 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beträgt insgesamt 922 TEUR (im Vorjahr: 5.881 TEUR).

Die Abgänge der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von 4.959 TEUR resultieren aus bereits im Vorjahr unterzeichneten Kaufverträgen.

Für die restlichen Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet, die zum zeitnahen Verkauf führen sollen.

4. Erläuterungen zur Bilanz – Passiva

4.1 Eigenkapital

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

4.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2020 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Unter Ausnutzung der durch Satzungsänderung vom 13.06.2019 erteilten Ermächtigung wurde die Erhöhung des Grundkapitals um 1.594.580,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 03.06.2020 ist § 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) geändert.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 6.378.360,00 EUR.

4.1.2 Kapitalrücklage

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

4.1.3 Gewinnrücklagen

Gewinnrücklagen resultieren aus thesaurierten Gewinnen vorangegangener Geschäftsjahre.

4.1.4 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerten in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -1.286 TEUR betrifft im Wesentlichen die Wertänderungen der Anteile an der MagForce AG.

4.2 Langfristige Schulden

4.2.1 Rückstellungen

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

Zwischenabschluss (IFRS)

4.2.2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | Gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit über 5 Jahre |
|--|---------------|----------------------------|--|---------------------------------|
| 30.06.2020 | | | | |
| Anleihe | 15.625 | 625 | 15.000 | 0 |
| Kreditinstitute | 30.301 | 7.655 | 12.135 | 10.511 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 387 | 387 | 0 | 0 |
| Leasing- verbindlichkeiten | 28 | 13 | 15 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 577 | 577 | 0 | 0 |
| | 46.918 | 9.257 | 27.150 | 10.511 |
| 31.12.2019 | | | | |
| Anleihe | 13.625 | 625 | 13.000 | 0 |
| Kreditinstitute | 20.331 | 6.478 | 12.522 | 1.331 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 393 | 393 | 0 | 0 |
| Leasing- verbindlichkeiten | 34 | 13 | 21 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 985 | 985 | 0 | 0 |
| | 35.368 | 8.494 | 25.543 | 1.331 |

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe valutiert nach erfolgter Teilrückzahlung in Höhe von 5 Mio. Euro und erfolgter Auszahlung der letzten Tranche durch den Investor in Höhe von TEUR 2.000 zum Stichtag mit TEUR 15.000.

Die Anleihe ist zwar an einer Börse gelistet, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022. Optionsscheine wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 30.06.2020 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 625 und sind unter Punkt 4.3.2 ausgewiesen.

4.3 Kurzfristige Schulden**4.3.1 Rückstellungen**

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01.01. 2020 | Verbrauch | Auflösung | Zuführung | 30.06. 2020 |
|--------------------------------|----------------|------------|-----------|------------|----------------|
| Personal- rückstellung | 48 | 48 | 0 | 28 | 28 |
| Aufsichtsrats- vergütung | 14 | 14 | 0 | 22 | 22 |
| Jahresabschluss und Prüfung | 154 | 142 | 0 | 143 | 155 |
| Haupt- versammlung | 28 | 28 | 0 | 14 | 14 |
| Ausstehende Rechnungen | 154 | 87 | 1 | 30 | 96 |
| Gesamt | 398 | 319 | 1 | 237 | 315 |

4.3.2 Verbindlichkeiten

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

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|---------------|--------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7.655 | 6.478 |
| Verbindlichkeiten aus Anleihen | 625 | 625 |
| Leasingverbindlichkeiten | 13 | 13 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 387 | 393 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern | 743 | 591 |
| Sonstige | 577 | 984 |
| Gesamt | 10.000 | 9.084 |

Zwischenabschluss (IFRS)

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

Die laufenden Steuerschulden in Höhe von 743 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien.

4.3.3 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Wertansätze der Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

30. Juni 2020

Langfristiges Vermögen

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert (FVtPL) | Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling) | fortgeführte Anschaffungskosten (AC) | Bilanzausweis |
|----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Finanzielle Vermögenswerte | 1 | 185 | 4.497 | - | 4.682 |
| Sonstige Wertpapiere | 2 | 5.731 | 300 | - | 6.031 |
| Gesamtbetrag | | 5.916 | 4.797 | - | 10.713 |

Kurzfristiges Vermögen

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert (FVtPL) | Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling) | fortgeführte Anschaffungskosten (AC) | Bilanzausweis |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2 | - | - | 537 | 537 |
| Sonstige Vermögenswerte | 2 | - | - | 569 | 569 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 2 | - | - | 966 | 966 |
| Steuererstattungsansprüche | 2 | - | - | 203 | 203 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 1 | - | - | 5.333 | 5.333 |
| Gesamtbetrag | | - | - | 7.608 | 7.608 |

Langfristige Schulden

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert (FVtPL) | Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling) | fortgeführte Anschaffungskosten (AC) | Wertansatz gem. IFRS 16 | Bilanzausweis |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Leasingverbindlichkeiten | 2 | - | - | - | 15 | 15 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2 | - | - | 22.646 | - | 22.646 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen | 2 | - | - | 15.000 | - | 15.000 |
| Gesamtbetrag | | - | - | 37.646 | 15 | 37.661 |

Kurzfristige Schulden

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert (FVtPL) | Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling) | fortgeführte Anschaffungskosten (AC) | Wertansatz gem. IFRS 16 | Bilanzausweis |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 2 | - | - | 8.280 | 13 | 8.293 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2 | - | - | 387 | - | 387 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2 | - | - | 577 | - | 577 |
| Steuerschulden | 2 | - | - | 743 | - | 743 |
| Gesamtbetrag | | - | - | 9.987 | - | 10.000 |

Zwischenabschluss (IFRS)

31. Dezember 2019

Langfristiges Vermögen

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert (FVtPL) | Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling) | fortgeführte Anschaffungskosten (AC) | Bilanzausweis |
|----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Finanzielle Vermögenswerte | 1 | - | 5.921 | - | 5.921 |
| Sonstige Wertpapiere | 2 | 5.731 | 300 | - | 6.031 |
| Gesamtbetrag | | 5.731 | 6.221 | - | 11.952 |

Kurzfristiges Vermögen

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert | fortgeführte Anschaffungskosten | Bilanzausweis |
|--|-----------------------|--------------|---------------------------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2 | - | 417 | 417 |
| Sonstige Vermögenswerte | 2 | - | 1.587 | 1.587 |
| Sonstige Wertpapiere | 1 | 2.013 | - | 2.013 |
| Steuererstattungsansprüche | 2 | - | 78 | 78 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 1 | - | 5.195 | 5.195 |
| Gesamtbetrag | | 2.013 | 7.277 | 9.290 |

Langfristige Schulden

| in TEUR | Fair-Value-Hierarchie | Zeitwert | fortgeführte Anschaffungskosten | Wertansatz gem. IFRS 16 | Bilanzausweis |
|--|-----------------------|----------|---------------------------------|-------------------------|---------------|
| Leasingverbindlichkeiten | 2 | - | - | 21 | 21 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen | 2 | - | 13.000 | - | 13.000 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2 | - | 13.853 | - | 13.853 |
| Gesamtbetrag | | - | 26.853 | 21 | 26.874 |

Kurzfristige Schulden

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

Zwischenabschluss (IFRS)

5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung

5.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Umsatzerlöse setzten sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Mieteinnahmen | 1.060 | 1.079 |
| Nebenkosten | 486 | 559 |
| Erlöse aus der Vermietung | 1.546 | 1.638 |
| Andere Erlöse | 2 | 8 |
| Gesamt | 1.548 | 1.646 |

5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|--|------------|------------|
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | 5.773 | 918 |
| Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten | -5.281 | -473 |
| Gesamt | 492 | 445 |

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung von Immobilien aus dem Hydra-Portfolio sowie aus dem Portfolio Göttingen realisiert.

5.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|---|------------|------------|
| Wertänderung Fair Value Bewertung Immobilien IAS 40 | 0 | 0 |
| Gesamt | 0 | 0 |

Coreo hat zum 30.06.2020 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im letzten Halbjahr ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2019 ermittelten Wert zzgl. der Zu- und Abgänge angesetzt.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Erträge Verkäufe Finanzanlagevermögen | 0 | 0 |
| Erträge Auflösung von Rückstellungen | 1 | 0 |
| Übrige | 18 | 33 |
| Gesamt | 19 | 33 |

5.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von TEUR -875 (im Vorjahr: -1.169 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

5.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|--------------------|-------------|-------------|
| Löhne und Gehälter | -430 | -329 |
| Soziale Abgaben | -62 | -39 |
| Gesamt | -492 | -368 |

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

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

5.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibung der bilanzierten Nutzungsrechte aus Leasingverträgen und betragen -11 TEUR (im Vorjahr: -16 TEUR).

Zwischenabschluss (IFRS)

5.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

| in TEUR | 30.06.2020 | 30.06.2019 |
|--|-------------|-------------|
| Fremdleistungen und Fremdarbeiten | -66 | -37 |
| Raumkosten | -47 | -32 |
| Versicherungen | -28 | -19 |
| Fahrzeugkosten | -10 | -13 |
| Reisekosten | -9 | -9 |
| Bürokosten | -29 | -24 |
| Fortbildungskosten | -6 | -3 |
| Reparaturen, Wartung Instandhaltung | -9 | -4 |
| Rechts- und Beratungskosten | -160 | -82 |
| Abschluss- und Prüfungskosten | -126 | -132 |
| Nebenkosten d. Geldverkehrs/ Bankprov. | -34 | -24 |
| Periodenfremde Kosten | -6 | -90 |
| Aufsichtsratsvergütung | -25 | -4 |
| außerordentliche Aufwendungen | -59 | |
| Übrige sonstige Aufwendungen | -166 | -404 |
| Gesamt | -780 | -877 |

5.9 Finanzerträge

Die Zinserträge des ersten Halbjahres betragen 105 TEUR (im Vorjahr: 2 TEUR). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Verzugszinsen aus verspäteter Kaufpreiszahlung.

5.10 Finanzaufwendungen

Der Finanzaufwand des aktuellen Geschäftsjahres beträgt -1.119 TEUR (im Vorjahr: -1.022 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen für die Unternehmensanleihe sowie um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

5.11 Laufende Steuern und latente Steuern

Im ersten Halbjahr 2020 ergab sich ein laufender Steueraufwand in Höhe von -592 TEUR (im Vorjahr -52 TEUR). Dieser

Steueraufwand resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steuerertrag beträgt 950 TEUR (im Vorjahr -273 TEUR).

Der latente Steuerertrag ergibt sich aus der Reduzierung der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2020. Die Abnahme der passiven latenten Steuern ergibt sich im Wesentlichen aus der Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Das negative Periodenergebnis speist sich im Wesentlichen aus dem Leerstand des zum Stichtag noch überwiegend leer stehenden Hydra-Portfolios, welches komplett saniert wird.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,2 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus gestiegenen Ertragssteuerzahlungen sowie aus der Veräußerung des Investmentfonds.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 Mio. EUR gestiegene negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus den Auszahlungen für Käufe von Immobilien.

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung des neuen Immobilienportfolios sowie aus Kapitalerhöhung.

7. Sonstige Erläuterungen und Angaben**7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen**

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger.

Zwischenabschluss (IFRS)

riger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung im Juni 2020 war gemäß der Gesellschaft vorliegenden Informationen die Hauptaktionärin Apeiron Investment Group Ltd, Malta, mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt. Die weiteren Großaktionärinnen, die BF Holding GmbH, Kulmbach, und deren 100%ige Tochtergesellschaft, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, hielten zum selben Zeitpunkt zusammen 20 % an der Coreo AG.

7.2 Segmentberichterstattung

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

7.3 Haftungsverhältnisse, Sicherheiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.933 TEUR zum 30. Juni 2020 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 11.600 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der

Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

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 EUR 870.000,00 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Bielefeld und Wuppertal eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 870.000,00 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 EUR 2.650.000,00 aus der Immobilienfinanzierung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von EUR 750.000,00 übernommen, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

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

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen. Die Anleihe valutiert nach erfolgter Teilrückzahlung in Höhe von 5 Mio. Euro und erfolgter Auszahlung der letzten Tranche durch den Investor in Höhe von TEUR 2.000 zum Stichtag mit TEUR 15.000.

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

7.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Stichtag des Zwischenabschlusses erwarb die Coreo eine voll vermietete Logistikimmobilie in Haßloch. Das Objekt verfügt über eine Mietfläche von rund 10.000 m² sowie eine Grundstücksgröße von rund 25.000 m² und ist bis Mitte 2024 an einen namhaften Sportartikelhersteller vermietet.

Darüber hinaus wurde ein Grundstück mit Potenzial für Wohnbebauung in Wiesbaden erworben. Das Grundstück hat eine Fläche von rund 12.000 m². Das genaue Maß der Bebauung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücks wird im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens definiert. In diesem Zusammenhang wurde eine neue Gesellschaft gegründet, die das Wohnbaugrundstück erworben hat.

Der Übergang von Nutzen und Lasten für beide Objekte ist noch in 2020 vorgesehen.

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

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

7.5 Durchschnittliche Zahl der während der Berichtsperiode beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während der Berichtsperiode im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 9 (Vorjahr 9).

7.6 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2020 an:

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

Frankfurt am Main, im Oktober 2020

Marin N. Marinov
Der Vorstand



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 30.06.2020

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2020 (HGB)

Aktiva

| in EUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 4.499,01 | 5.804,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7.255,75 | 7.362,00 |
| 2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 0,00 | 193.307,19 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 949.000,00 | 949.000,00 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 1.250.625,00 | 1.230.500,00 |
| 3. Beteiligungen | 13.524.746,15 | 13.524.746,15 |
| 4. Wertpapiere des Anlagevermögens | 25.000,00 | 0,00 |
| | 15.761.125,91 | 15.910.719,34 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. Fertige Erzeugnisse und Waren | 6.099.974,19 | 0,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 11.245,77 | 0,00 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 22.520.777,09 | 19.246.680,31 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.245.632,22 | 1.216.014,89 |
| III. Wertpapiere | | |
| 1. Sonstige Wertpapiere | 0,00 | 2.000.000,00 |
| IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 3.570.925,94 | 2.632.299,03 |
| | 33.448.555,21 | 25.094.994,23 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 47.499,10 | 30.848,88 |
| | 49.257.180,22 | 41.036.562,45 |

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2020 (HGB)

Passiva

| in EUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--|----------------------|----------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 17.540.460,00 | 15.945.880,00 |
| II. Kapitalrücklage | 24.096.524,86 | 23.777.608,86 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Andere Gewinnrücklagen | 12.544.585,38 | 12.544.585,38 |
| IV. Verlustvortrag | -25.278.054,09 | -23.881.822,26 |
| V. Jahresfehlbetrag | -364.974,17 | -1.396.231,83 |
| | 28.538.541,98 | 26.990.020,15 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 110.886,00 | 0,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 164.025,00 | 259.020,00 |
| | 274.911,00 | 259.020,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 15.625.000,00 | 13.625.000,00 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 625.000,00 (EUR 625.000,00) | | |
| - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 15.000.000,00 (EUR 13.000.000,00) | | |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.619.029,97 | 0,00 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.619.029,97 (EUR 0,00) | | |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 81.783,22 | 108.618,61 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 81.783,22 (EUR 108.618,61) | | |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 39.695,96 | 58,90 |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 39.695,96 (EUR 58,90) | | |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 78.218,09 | 33.396,79 |
| - davon aus Steuern EUR 43.937,50 (EUR 31.672,52) | | |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.795,33 (EUR 1.724,27) | | |
| - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 78.218,09 (EUR 33.396,79) | | |
| | 20.443.727,24 | 13.670.402,69 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 20.448,00 |
| | 49.257.180,22 | 41.036.562,45 |

Zwischenabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 01.01.2020 bis 30.06.2020

| in EUR | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|---|--------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 677.920,64 | 367.981,00 |
| 2. Gesamtleistung | 677.920,64 | 367.981,00 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 11.330,03 | 32.740,99 |
| 4. Personalaufwand | 492.285,06 | 807.406,04 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 4.478,50 | 9.390,13 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 470.460,48 | 916.379,91 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | 0,00 | 214.778,29 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 764.534,57 (EUR 1.338.270,68) | 831.239,36 | 1.352.518,13 |
| 9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 85.020,00) | 0,00 | 85.020,00 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 801.530,01 | 1.545.109,16 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 114.816,30 | 1,00 |
| 12. Ergebnis nach Steuern | -363.080,32 | -1.395.285,83 |
| 13. Sonstige Steuern | 1.893,85 | 946,00 |
| 14. Jahresfehlbetrag | -364.974,17 | -1.396.231,83 |

Zwischenabschluss (HGB)

Anhang (HGB)

Zwischenabschluss zum 30.06.2020

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.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Zwischenabschluss (HGB)

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

| Angaben zum Anteilsbesitz | Kapitalanteil | Eigenkapital | Ergebnis | Jahr |
|---|----------------------|---------------------|-----------------|-------------|
| Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | -32 TEUR | 0 TEUR | 2019 |
| Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 494 TEUR | 610 TEUR | 2019 |
| Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 161 TEUR | 90 TEUR | 2019 |
| Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 19 TEUR | -2 TEUR | 2019 |
| Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 1 TEUR | 0 TEUR | 2019 |
| Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 1 TEUR | 0 TEUR | 2019 |
| Coreo Han, AM UG Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 2 TEUR | 1 TEUR | 2019 |
| Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | 1 TEUR | 215 TEUR | 2019 |
| Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland | 100 % | -2.756 TEUR | -1.782 TEUR | 2019 |
| Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland | 94 % | -506 TEUR | -346 TEUR | 2019 |
| Coreo WUBI Residential UG & Co. KG* Frankfurt a.M., Deutschland | 100 % | -12 TEUR | -13 TEUR | 2019 |

* Die Gesellschaft wurde im Wirtschaftsjahr 2019 gegründet.

Zwischenabschluss (HGB)

Anlagenspiegel (HGB)

Entwicklung des Anlagevermögens

| in EUR | Anschaffungs-/Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | | Buchwert | |
|--|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------------------|------------------|--------------|----------------|----------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 01.01.2020 | Zugänge | Umgliederung | Abgänge | 30.06.2020 | 01.01.2020 | Zugänge | Zuschreibungen | Abgänge | 30.06.2020 | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 34.569 | 0 | 0 | 0 | 34.569 | 28.765 | 1.305 | 0 | 0 | 30.070 | 4.499 | 5.804 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 98.223 | 3.067 | 0 | 0 | 101.290 | 90.861 | 3.174 | 0 | 0 | 94.035 | 7.255 | 7.362 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 193.307 | 312.000 | 0 | 505.307 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 193.307 |
| | 291.530 | 315.067 | 0 | 505.307 | 101.290 | 90.861 | 3.174 | 0 | 0 | 94.035 | 7.255 | 200.669 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 949.000 | 0 | 0 | 0 | 949.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 949.000 | 949.000 |
| 2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 1.230.500 | 20.125 | 0 | 0 | 1.250.625 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.250.625 | 1.230.500 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 15.180.770 | 25.000 | 0 | 0 | 15.205.770 | 1.656.024 | 0 | 0 | 0 | 1.656.024 | 13.549.746 | 13.524.746 |
| | 17.360.270 | 45.125 | 0 | 0 | 17.405.395 | 1.656.024 | 0 | 0 | 0 | 1.656.024 | 15.749.371 | 15.704.246 |
| | 17.686.370 | 360.192 | 0 | 505.307 | 17.541.255 | 1.775.650 | 4.479 | 0 | 0 | 1.780.129 | 15.761.126 | 15.910.719 |

Zwischenabschluss (HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2020 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Aufgrund der durch Satzungsänderung vom 13.06.2019 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals um 1.594.580,00 EUR durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 03.06.2020 ist § 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) geändert.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 6.378.360,00 EUR.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

| in TEUR | Gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit über 5 Jahre |
|--|---------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 30.06.2020 | | | | |
| Anleihe | 15.625 | 625 | 15.000 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 4.619 | 0 | 4.619 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 82 | 82 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen | 40 | 40 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 78 | 78 | 0 | 0 |
| | 20.444 | 825 | 19.619 | 0 |

| in TEUR | Gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Restlaufzeit über 5 Jahre |
|--|---------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 31.12.2019 | | | | |
| Anleihe | 13.625 | 625 | 13.000 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 109 | 109 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 33 | 33 | 0 | 0 |
| | 13.767 | 767 | 13.000 | 0 |

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist in Höhe von TEUR 15.000 erfolgt.

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

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

Zwischenabschluss (HGB)

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 11 enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse**

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.933 TEUR zum 30. Juni 2020 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

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

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 EUR 870.000,00 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 870.000,00 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 EUR 2.650.000,00 aus der Immobilienfinanzierung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von EUR 750.000,00 übernommen, wobei die Coreo AG aus dieser

erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

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

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

Organe der Gesellschaft**Vorstand im Geschäftsjahr war:**

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2020 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender)

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

- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München.

Frankfurt am Main, im Oktober 2020

Marin N. Marinov
Der Vorstand



coreo® real estate

Coreo AG
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main

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