



Halbjahresfinanzbericht  
zum 30. Juni 2018



## Inhalt

Zwischenabschluss (IFRS)	Seite 3
Bilanz	Seite 4
Gesamtergebnisrechnung	Seite 6
Kapitalflussrechnung	Seite 7
Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 8
Anhang	Seite 9

---

Zwischenabschluss (HGB)	Seite 23
Bilanz	Seite 24
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 26
Anhang	Seite 27
Bestätigungsvermerk	Seite 32



Zwischenabschluss (IFRS)  
zum 30. Juni 2018

Zwischenabschluss (IFRS)

## Bilanz zum 30. Juni 2018 (IFRS)

### Aktiva

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		
I. Immaterielle Vermögenswerte	15	19
II. Sachanlagen	6	7
III. Finanzanlagen	11.836	13.276
	11.857	13.302
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	0
II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.444	1.771
III. Sonstige Vermögenswerte	29	22
IV. Steuererstattungsansprüche	125	84
V. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	769	4.489
	10.374	6.366
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>22.231</b>	<b>19.668</b>

Zwischenabschluss (IFRS)

## Bilanz zum 30. Juni 2018 (IFRS)

### Passiva

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360	9.360
II. Kapitalrücklage	19.826	19.826
III. Gewinnrücklage	12.545	12.545
IV. Ergebnisvortrag	-24.609	-23.470
V. Neubewertungsrücklage	-1.188	1.070
	15.934	19.331
<b>B. Langfristige Schulden</b>		
I. Sonstige Rückstellungen	6	6
	6	6
<b>C. Kurzfristige Schulden</b>		
I. Sonstige Rückstellungen	331	237
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107	81
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	0
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	5.834	3
V. Steuerschulden	14	10
	6.291	331
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>22.231</b>	<b>19.668</b>

Zwischenabschluss (IFRS)

## Gesamtergebnisrechnung (IFRS) vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Umsatzerlöse	149	4
Sonstige betriebliche Erträge	71	911
<b>Erträge gesamt</b>	<b>220</b>	<b>915</b>
Personalaufwand	-316	-176
Abschreibungen	-9	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-387	-309
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>-492</b>	<b>425</b>
Finanzerträge	224	9
Finanzaufwendungen	-871	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-1.139</b>	<b>434</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-1.139</b>	<b>434</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	9.360.000	9.360.000
Verwässerungseffekt aus Aktienoptionen	0	0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	9.360.000	9.360.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,12	-0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,12	-0,05
Periodenergebnis	-1.139	434
Veränderung der Neubewertungsrücklage	-2.258	4.446
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-3.397</b>	<b>4.880</b>

Zwischenabschluss (IFRS)

## Kapitalflussrechnung (IFRS)

### vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Periodenergebnis	-1.139	434
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	5
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0
Aufwertung von Finanzanlagen	0	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	0	0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-818
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-57	0
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	94	8
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstiger Aktiva	-7.504	-16
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	32	-30
Zinserträge	-224	-9
Zinsaufwendungen	871	0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-7.918</b>	<b>-426</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachlagen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-4	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0	-8
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0	2.744
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-808	-3.153
Erhaltene Zinsen	10	24
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-802</b>	<b>-393</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdmitteln	5.000	0
Auszahlungen für die Tilgung von Fremdmitteln	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.720	-819
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.489	4.778
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>769</b>	<b>3.959</b>

Zwischenabschluss (IFRS)

## Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

### 1. Januar bis 30. Juni 2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Neubewer- tungsrücklage	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2018</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-23.470</b>	<b>1.070</b>	<b>19.331</b>
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Erfolgneutrale Veränderung der Neubewertungsrücklage	0	0	0	0	-2.258	<b>-2.258</b>
Periodenergebnis	0	0	0	-1.139	0	<b>-1.139</b>
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand zum 30.06.2018</b>	<b>9.360</b>	<b>19.826</b>	<b>12.545</b>	<b>-24.609</b>	<b>-1.188</b>	<b>15.934</b>



Zwischenabschluss (IFRS)

# Anhang (IFRS)

## Zwischenabschluss zum 30.06.2018

### 1. 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 HR B 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 ist im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. 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

Der ungeprüfte verkürzte Zwischenabschluss ist ein Einzelabschluss gemäß IAS 27. Er steht im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), die bis einschließlich 31. März 2018 herausgegeben und verpflichtend in Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden sind.

Die dem Jahresabschluss 2017 zugrunde liegenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden für den vorliegenden Zwischenabschluss stetig angewendet.

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

Zum 31.12.2017 wurde erstmals ein IFRS Abschluss aufgestellt. Zur Umstellung von nationalen Rechnungslegungsgrundsätzen auf IFRS war eine IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2016 zu erstellen, die als Startpunkt für die künftige IFRS-Rechnungslegung gilt, sowie eine Vergleichsbilanz zum 31.12.2016. Aus dem Übergang von HGB auf IFRS gab es keine Auswirkungen auf die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Kapitalflussrechnung.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Zwischenabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung (bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis), die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang (Notes). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Dieser Zwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz – AKTIVA

#### 3.1 Langfristiges Vermögen

Die Entwicklung des langfristigen Vermögens ist im Anhangspiegel dargestellt.

Zwischenabschluss (IFRS)

## Entwicklung des Anlagevermögens 2018 (IFRS)

in EUR	Anschaffungs/Herstellungskosten					Wertberichtigung					Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	30.06.2018	01.01.2018	Abschreibung	Abgänge	Zuschreibung	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	3.955,96	0,00	0,00	19.457,19	15.112,04	19.068,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	3.994,77	0,00	0,00	88.191,08	77.057,31	5.396,39	0,00	0,00	82.453,70	5.737,38	7.139,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.001,00	808.000,00	0,00	0,00	908.001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.001,00	100.001,00
2. Beteiligungen	12.401.307,31	0,00	0,00	0,00	12.401.307,31	385.688,16	2.257.835,53	0,00	0,00	2.643.523,69	9.757.783,62	12.015.619,15
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.246,74	20.125,02	0,00	10.246,73	1.170.125,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.125,03	1.160.246,74
	<b>13.661.555,05</b>	<b>828.125,02</b>	<b>0,00</b>	<b>10.246,73</b>	<b>14.479.433,34</b>	<b>385.688,16</b>	<b>2.257.835,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.643.523,69</b>	<b>11.835.909,65</b>	<b>13.275.866,89</b>
	<b>13.780.320,59</b>	<b>832.119,79</b>	<b>0,00</b>	<b>10.246,73</b>	<b>14.602.193,65</b>	<b>478.246,70</b>	<b>2.267.187,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.745.434,58</b>	<b>11.856.759,07</b>	<b>13.302.073,89</b>

## Zwischenabschluss (IFRS)

**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 Software „Domus“ wird für die Verwaltung der Immobilien der in 2017 und in 2018 gegründeten und neu erworbenen Tochtergesellschaften eingesetzt.

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

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

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

Selbst erstellt immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

**3.1.2 Sachanlagen**

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büroausstattungen, die über einen Zeitraum von 1, längstens von 13 Jahren abgeschrieben werden.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

**3.1.3 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Anteile an verbundenen Unternehmen	108	100
Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	800	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Beteiligungen	9.758	12.016
Ausleihungen	1.170	1.160
<b>Gesamt</b>	<b>11.836</b>	<b>13.276</b>

**Anteile an verbundenen Unternehmen**

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden vier Tochtergesellschaften gegründet:

in TEUR	Beteiligungs- höhe	Nenn- kapital	Buchwert	Sitz der Gesellschaft
Erste Coreo Immobilien VVG mbH	100 %	25	41	Frankfurt am Main
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	100 %	25	21	Frankfurt am Main
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	100 %	25	36	Frankfurt am Main
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH	100 %	25	23	Frankfurt am Main

Die Erste Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im Mai 2017 eine Wohnimmobilie in Bad Köstritz mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 6.000 qm.

Die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im Juni 2017 eine Gewerbeimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 20.000 qm.

Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb im August 2017 eine Gewerbeimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.000 qm.

## Zwischenabschluss (IFRS)

Die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb bislang noch keine Immobilie. Ein geplanter Kauf ist für das zweite Halbjahr 2018 vorgesehen.

Zur Erweiterung des Immobilienportfolios wurden im Geschäftsjahr 2018 fünf neue Tochtergesellschaften gegründet:

in TEUR	Beteiligungs- höhe	Nenn- kapital	Sitz der Gesellschaft
Coreo Göttingen AM UG	100 %	2	Frankfurt am Main
Coreo Solo AM UG	100 %	2	Frankfurt am Main
Coreo Han AM UG	100 %	2	Frankfurt am Main
Coreo Solo UG & Co. KG	100 %	1	Frankfurt am Main
Coreo Han UG & Co. KG	100 %	1	Frankfurt am Main

Die Coreo Solo UG & Co. KG und die Coreo Han UG & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften Coreo Han AM UG und Coreo Solo AM UG wurden für den Kauf des sogenannten „Hydra“-Portfolios gegründet. Hierbei handelt es sich um 12 Objekte, in denen sich Commerzbank Filialen befanden. Zusammen haben die Objekte eine Mietfläche von rd. 22.200 m<sup>2</sup>. Der Kaufvertrag wurde am 8. Mai 2018 unterschrieben. Der Kauf der Immobilien wird fremdfinanziert und voraussichtlich im 2. Halbjahr 2018 vollzogen.

Die Bewertung der fünf neu gegründeten Gesellschaften erfolgt zum Zeitwert. Da die Tochtergesellschaften nicht börsennotiert und die Neugründungen im ersten Halbjahr 2018 erfolgt sind, entsprechen die Zeitwerte der Gesellschaften den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der drei Tochtergesellschaften, Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Zweite Coreo Immobilien VVG mbH sowie Dritte Coreo Immobilien VVG mbH erfolgt ebenfalls zum Zeitwert. Da die Tochtergesellschaften nicht börsennotiert und die Gründung sowie die Immobilientransaktionen bei den drei Gesellschaften erst Mitte des Vorjahres erfolgt sind, entsprechen die Zeitwerte der Gesellschaften im Wesentlichen den Anschaffungskosten. Damit ergaben sich im Geschäftsjahr keine wesentlichen Wertsteigerungen, die eine

Bewertung über den Anschaffungskosten rechtfertigen würden. Darüber hinaus wurden sämtliche Immobilienerwerbe zu 100 % fremdfinanziert – zum Teil mittels Bankdarlehen, teils mittels Gesellschafterdarlehen.

Da die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH bislang keinen Immobilienerwerb getätigt hat, entspricht der Zeitwert den ursprünglichen Anschaffungskosten.

Des Weiteren wurde die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehemals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) mit Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge erfolgte erst zum 4. Juli 2018. Bis zum 30. Juni 2018 wurden Anzahlungen für den Kauf der Gesellschaft geleistet.

Die Coreo AG übernahm lediglich 94 % der Kommanditanteile der KG, die übrigen 6 % werden für die nächsten 5 Jahre von einem bisherigen Kommanditisten (Gesellschafter) gehalten und dann an die Coreo AG übertragen. Die Coreo AG gründete in diesem Zusammenhang die „Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)“ und ersetzt damit die jetzige Komplementärin in der KG. Die Coreo AG besitzt damit die volle Kontrolle.

Die Gesellschaft hält ein Wohnportfolio mit 432 Einheiten, welche auf 12 Mehrfamilienhäuser verteilt sind und sich überwiegend im Teileigentum befinden. Es sind fast ausschließlich Mikroapartments mit einer sehr hohen Vermietungsquote in guten bis sehr guten Stadtlagen. Insgesamt stehen rd. 13.300 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche zur Verfügung.

#### Assoziierte Unternehmen

Die Coreo AG hält 21,4 % der Anteile an der Lumiphore Inc. Die ursprünglichen Anschaffungskosten betragen 624 TEUR. In 2016 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert von EUR 1,00. Die Gründe für die außerplanmäßige Wertminderung bestehen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin.

## Zwischenabschluss (IFRS)

## Beteiligungen

Die Coreo AG ist an folgenden Gesellschaften beteiligt:

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017	Sitz der Gesellschaft
Nanosys Inc.	0	0	Milpitas, USA
NanoDimension LP	500	500	Kaimaninseln
MagForce AG	9.258	11.516	Berlin, Deutschland
<b>Gesamt</b>	<b>9.758</b>	<b>12.016</b>	

Die Beteiligung an der Nanosys Inc. wurde in 2016 außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert abgeschrieben. Die Gründe für die außerplanmäßige Wertminderung bestehen im aktuellen Geschäftsjahr weiterhin.

Auf die Beteiligung an der MagForce AG wurde eine Abschreibung in Höhe von 2.258 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Damit erfolgt die Bewertung zum aktuellen Zeitwert. Der Zeitwert liegt nun mit 1.188 TEUR unter den ursprünglichen Anschaffungskosten. Dieser Betrag wurde erfolgsneutral in die Neubewertungsrücklage eingestellt und in der Gesamtergebnisrechnung entsprechend berücksichtigt.

Bei der NanoDimension handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Die Bewertung erfolgt hilfsweise zu fortgeführten Anschaffungskosten, da ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann.

## Ausleihungen

Bei den Ausleihungen handelt es sich um eine Ausleihung an das verbundene Unternehmen Erste Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von 1.170 TEUR. Das Darlehen wurde zur Anschaffung einer Immobilie verwendet.

## 3.1.4 Latente Steuern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich keine aktiven oder passiven latenten Steuern auf die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Abschreibung auf die Beteiligung an der MagForce AG.

Gemäß 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. Teilwertabschreibungen sind steuerlich ebenfalls aufgrund des § 8b KStG nicht einkommensmindernd zu berücksichtigen.

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Steuersatz in %	2018	2017
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuer	16,1	16,1
<b>Gesamt</b>	<b>31,925</b>	<b>31,925</b>

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

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

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

## Zwischenabschluss (IFRS)

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

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden daher steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 14 Mio. und zur Gewerbesteuer von EUR 13 Mio. nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der oben erwähnten Planungsrechnung nicht wahrscheinlich erscheint.

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

### 3.2 Kurzfristiges Vermögen

#### 3.2.1 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

In TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.116	1.770
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen	328	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	0
Forderungen Umsatzsteuer	125	84
Sonstige	29	22
<b>Gesamt</b>	<b>9.605</b>	<b>1.877</b>

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um kurzfristige Darlehensforderungen gegenüber den Töchtern Zweite und Dritte Coreo Immobilien VVG mbH sowie gegen die Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, die Coreo Solo UG & Co. KG und Coreo Han UG & Co. KG zur Finanzierung der Immobilienobjekte.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um Forderungen aus erbrachten Dienstleistungen gegenüber der Zweite und Dritte Coreo Immobilien VVG mbH sowie gegen die Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG.

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

#### 3.2.2 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen.

### 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 gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 9.360.000 EUR und ist in 9.360.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 3.120.000,00 auf 9.360.000,00 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Februar 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt 4.680.000 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in (Stammaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Den

## Zwischenabschluss (IFRS)

Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch machen von dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechende Anwendung von Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehende Beteiligungen) oder von Forderungen gegen die Gesellschaft.

Der Vorstand ist ermächtigt die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2017 entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 um bis zu EUR 3.432.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. von Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

#### 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 Neubewertungsrücklage

Die Neubewertungsrücklage beinhaltet die erfolgsneutral berücksichtigten Wertänderungen der der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ zugeordneten finanziellen Vermögenswerte sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern.

Die Neubewertungsrücklage in Höhe von -1.188 TEUR betrifft die Abwertung der Beteiligung 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)

**4.3. Kurzfristige Schulden****4.3.1 Rückstellungen**

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2018
Personalrückstellung	3	3	0	17	17
Jahresabschluss und Prüfung	47	44	0	52	55
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	21	21
Hauptversammlung	28	28	0	14	14
Ausstehende Rechnungen	159	0	56	121	224
<b>Gesamt</b>	<b>237</b>	<b>75</b>	<b>56</b>	<b>225</b>	<b>331</b>

**4.3.2 Verbindlichkeiten**

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Die mittelfristigen Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit zwischen ein und fünf Jahren. Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2018		
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107	107	0
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	14	14	0
Anleihe	5.833	833	5.000
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	5	5	0
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	1	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>5.960</b>	<b>960</b>	<b>5.000</b>

in TEUR

31.12.2017

	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	81	0
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	10	10	0
Anleihe	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	0	0	0
Verbindlichkeiten Sozialversicherung	3	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>0</b>

**Anleihe**

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Optionsanleihe ausgegeben. Die Optionsanleihe beinhaltet eine Kombination aus einer Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. und 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Optionsanleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Vom Gesamtvolumen der Anleihe wurden bis zum Stichtag 30.06.2018 lediglich 5 Mio. EUR abgerufen. Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe betragen derzeit 5,8 Mio. EUR.

**5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung****5.1 Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen, die von der Coreo AG erbrachten Dienstleistungen an die Tochtergesellschaften in den Bereichen Geschäftsführung, Verwaltung, Beratung und Marketing.



## Zwischenabschluss (IFRS)

**5.2 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Erlöse Sachanlagenverkäufe	0	0
Erlöse Verkäufe Finanzanlagevermögen	0	818
Erträge Zuschreibung Finanzanlagevermögen	0	0
Erträge Auflösungen von Rückstellungen	56	85
Übrige Sonstige Erträge	2	0
Erträge aus Sachbezügen	13	8
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>911</b>

**5.3 Personalaufwand**

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Löhne und Gehälter	258	152
Soziale Abgaben	28	10
Sonstiger Personalaufwand	30	14
<b>Gesamt</b>	<b>316</b>	<b>176</b>

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

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

**5.4 Abschreibungen**

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen und betragen 9 TEUR (im Vorjahr: 5 TEUR).

**5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	13	111
Raumkosten	32	18
Versicherungen	14	15
Wartungskosten	4	0
Fahrzeugkosten	13	11
Werbekosten	0	3
Reisekosten	8	1
Bürokosten	14	14
Fortbildungskosten	3	0
Rechts- und Beratungskosten	116	80
Abschluss- und Prüfungskosten	56	26
Nebenkosten d. Geldverkehrs/Bankprov.	7	1
Aufsichtsratsvergütung	21	14
Verluste aus Verkäufe Finanzanlagen	0	0
Übrige sonstige Aufwendungen	86	15
<b>Gesamt</b>	<b>387</b>	<b>309</b>

**5.6 Finanzerträge**

Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 224 TEUR (im Vorjahr: 9 TEUR) und resultieren aus Darlehen gegenüber den Tochtergesellschaften.

**5.7 Finanzaufwendungen**

Der Finanzaufwand des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 871 TEUR (im Vorjahr: 0 TEUR). Davon betragen 833 TEUR Zinsaufwendungen für die Optionsanleihe.

**5.8 Laufende Steuern**

Im ersten Halbjahr 2018 ergab sich ein negatives Ergebnis, sodass keine laufenden Steuern anfallen.

## Zwischenabschluss (IFRS)

## 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 ergab sich im Wesentlichen durch Refinanzierungskosten für den Aufbau eines Immobilienportfolios der Tochtergesellschaften.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 8 Mio. EUR höhere negative Cash-Flow aus der laufenden Tätigkeit ergibt sich aus der Ausreichung von Darlehen an verbundene Unternehmen zur Finanzierung von Immobilienkäufen.

Die starke Veränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Ausgabe einer Anleihe.

## 7. Sonstige Erläuterungen und Angaben

### 7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft ein Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie auf die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Hauptaktionär ist die BF Holding GmbH, Kulmbach mit einer Beteiligung von 36 %. Ein weiterer Großaktionär ist die Apeiron Investment Group Ltd, Malta mit einer Beteiligung von 31 %.

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

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital 31.12.2017
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 TUSD	-300 TUSD
Erste Coreo Immobilien VVG mbH	100,0 TEUR	41 TEUR
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	100,0 TEUR	21 TEUR
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	100,0 TEUR	36 TEUR
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH	100,0 TEUR	23 TEUR
Coreo Göttingen AM UG*	100,0 TEUR	
Coreo Solo AM UG*	100,0 TEUR	
Coreo Han AM UG*	100,0 TEUR	
Coreo Solo UG & Co. KG*	100,0 TEUR	
Coreo Han UG & Co. KG*	100,0 TEUR	

\* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet.  
Das Eigenkapital entspricht dem Nennkapital.

Die Coreo AG unterhielt mit nahestehenden Personen folgende Geschäftsbeziehung:

- Darlehensvertrag Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein langfristiges Rahmendarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz ausgereicht. Die Laufzeit des Darlehens ist gekoppelt an die Tilgung des Darlehens der Erste Coreo Immobilien VVG mbH bei der Sparkasse Gera (Laufzeit bis 30. August 2022). Das Darlehen wird bis zum Ende des Kalenderjahres gewährt, in welchem sämtliche Verbindlichkeiten bei der Sparkasse Gera-Greiz vollständig getilgt sind. Hiernach verlängert sich das Darlehen um ein Jahr, sofern es nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird. Der Zinssatz beträgt 3,5 % p. a. Die Zinsen sind endfällig zu zahlen. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum Stichtag TEUR 1.150 in Anspruch genommen.

## Zwischenabschluss (IFRS)

- Darlehensvertrag Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Das gesamte Rahmendarlehen vom 1. August 2017 in Höhe von 500 TEUR wird ab dem 1. Januar 2018 mit 10 % p. a. verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen. Der Kreditrahmen wird zunächst bis zum Jahresende zur Verfügung gestellt. Danach verlängert sich das Darlehen jeweils um ein Jahr sofern nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird. Zum Bilanzstichtag wurden TEUR 275 abgerufen.

- Darlehensvertrag Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Das Rahmendarlehen vom 15. August 2017 in Höhe von 1.500 TEUR wird ab dem 1. Januar 2018 mit 4 % p. a. verzinst. Davon wurden bislang 1.495 TEUR abgerufen. Der Kreditrahmen wird zunächst bis zum Jahresende zur Verfügung gestellt. Danach verlängert sich das Darlehen jeweils um ein Jahr sofern nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

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

Gemäß Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 wurde an die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von 5.500 TEUR zum Zweck der Anschaffung einer Immobilie gewährt. Vom Darlehen wurden im aktuellen Geschäftsjahr 500 TEUR abgerufen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt.

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

Gemäß Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 wurde an die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von 17.000 TEUR zum Zweck der Anschaffung einer Immobilie gewährt. Vom Darlehen wurden im aktuellen Geschäftsjahr 1.700 TEUR abgerufen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember

2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt.

- Darlehensvertrag Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vorher HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG)

Gemäß Darlehensvertrag vom 5. April 2018 wurden an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.900 und TEUR 2.050 zum Zweck der Kaufpreisfinanzierung einer Immobilie gewährt. Die Darlehen werden mit 10 % p. a. verzinst. Sicherheiten für die Darlehen wurden keine bestellt.

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

## 7.2 Angaben zu Leasingverhältnissen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand ein Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Daneben bestand ein Mietvertrag über Büroräume.

Die abgeschlossenen Miet- und Leasingverträge sind als Operating-Lease-Verträge zu qualifizieren, so dass der Leasinggegenstand dem Leasinggeber zuzurechnen ist. Eine Bilanzierung bei der Coreo AG ist daher unterblieben.

Aus dem bestehenden Leasingvertrag resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 13 TEUR mit einer Restlaufzeit von 13 Monaten.

Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 12 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 39 TEUR.

Weitere Angaben zu diesen Verträgen sind insgesamt unwesentlich und werden daher nicht weiter erläutert.

## 7.3 Segmentberichterstattung

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

## Zwischenabschluss (IFRS)

**7.4 Haftungsverhältnisse, Sicherheiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Im aktuellen sowie im vergangenen Geschäftsjahr wurde gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank AG, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Optionsanleihe ausgegeben. Die Optionsanleihe beinhaltet eine Kombination aus einer Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. und 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Optionsanleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

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

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

\* Die Gesellschaft wurde mit Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge erfolgt erst zum 4. Juli 2018. Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

**7.5 Aktienoptionsprogramm**

Am 7. Oktober 2016 wurden 265.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis von 2,00 EUR ausgegeben.

Berechtigter zum Erwerb von Bezugsrechten sind ausschließlich Mitglieder des Vorstands und Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen („berechtigte Personen“). Der genaue Kreis der berechtigten Personen sowie der Umfang der ihnen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Bezugsrechte erhalten sollen, obliegt diese Festlegung ausschließlich dem Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Das Gesamtvolumen der Bezugsrechte verteilt sich auf die berechtigten Personengruppen wie folgt:

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

Die Hauptversammlung hat zur Bedienung der Aktienoptionen ein bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2016/II) in Höhe von bis zu EUR 485.000,00 beschlossen; der Beschluss ist am 28. Juli 2016 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen worden.

Ziel des Aktienoptionsprogramms ist es, für die Geschäftsführung und die Mitarbeiter der Gesellschaft und von verbundenen Unternehmen einen weiteren Anreiz dafür zu schaffen, im Aktionärsinteresse aktiv die Steigerung des langfristigen Unternehmenswertes zu fördern.

## Zwischenabschluss (IFRS)

Jedes Bezugsrecht gewährt dem Inhaber das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von je EUR 1,00 gegen Zahlung des Bezugspreises zu erwerben.

Die Bezugsrechte können nach Wahl der Gesellschaft auch im Wege eines Barausgleichs erfüllt oder gegen Barausgleich gekündigt werden. Die Barausgleichszahlung je Bezugsrecht berechnet sich aus dem gewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft, berechnet nach dem gewichteten Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten 60 Börsenhandelstage vor dem Ausübungstag abzüglich des Bezugspreises.

Die Bezugsrechte können nur binnen eines Zeitraums von 15 Bankarbeitstagen, beginnend (a) mit dem 4. Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, (b) mit dem 4. Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Halbjahresberichts der Gesellschaft ausgegeben werden. An Bezugsberechtigte, die erstmals einen Dienst- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft bzw. einem verbundenen Unternehmen („Anstellungsverhältnis“ oder „Anstellungsvertrag“) abschließen, dürfen auch innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Anstellungsverhältnisses oder ab Ablauf einer Probezeit Bezugsrechte ausgegeben werden; die Zusage der Ausgabe von Bezugsrechten kann in diesen Fällen bereits im Anstellungsvertrag enthalten sein. Erwerben die Gesellschaft oder ein verbundenes Unternehmen einen Betrieb oder Betriebsteil und wird dadurch kraft Gesetzes oder Vereinbarung ein Anstellungsverhältnis erstmals begründet, so kann eine Person, die hierdurch zum Bezugsberechtigten wird, auch innerhalb von drei Monaten nach Begründung des Anstellungsverhältnisses Bezugsrechte erwerben; die Zusage auf die Ausgabe von Bezugsrechten darf in diesem Fall auch bereits vor Begründung des Anstellungsverhältnisses erteilt werden mit der Maßgabe, dass sie frühestens mit der Begründung des Anstellungsverhältnisses wirksam wird. Die Ausgabe von Bezugsrechten kann auch an ein Kreditinstitut erfolgen mit der Maßgabe, dass das Kreditinstitut die Bezugsrechte an die Bezugsberechtigten weiterreicht.

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn (10) Jahre ab dem Ausgabebetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden,

wenn es nach den Optionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

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

**(a) Erfolgsziele I**

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

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 60 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 80 % gestiegen ist.

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

**(b) Erfolgsziele II**

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

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabebetag („Referenzzeitraum II“) um mindestens 75 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 100 % gestiegen ist.

## Zwischenabschluss (IFRS)

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 125 % gestiegen ist.

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 150 % gestiegen ist.

Werden sowohl ein Erfolgsziel I als auch ein Erfolgsziel II erreicht, können zusätzlich zu dem für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte weitere Bezugsrechte in Höhe der Zahl ausgeübt werden, um die der für das Erfolgsziel II maßgebliche Umfang ausübbarer Bezugsrechte den für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte ggf. übersteigt.

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

Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums II nach Maßgabe der vorstehenden Erfolgsziele nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos.

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 6.

#### 7.7 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Der Vorstand der Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr nur kurzfristig fällige Vergütungen erhalten. Der Gesamtbetrag belief sich auf 104 TEUR (im Vorjahr: 110 TEUR).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 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, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 21 TEUR (im Vorjahr: 14 TEUR) als Aufwand erfasst.

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres vor.

Frankfurt am Main, den 31. August 2018

Der Vorstand

Marin N. Marinov



Zwischenabschluss (HGB)  
zum 30. Juni 2018

Zwischenabschluss (HGB)

## Bilanz zum 30. Juni 2018 (HGB)

### Aktiva

in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.112,04	19.068,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.737,38	7.139,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	908.000,00	100.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.170.125,03	1.160.246,74
3. Beteiligungen	10.945.304,07	10.945.304,07
	<b>13.044.278,52</b>	<b>12.231.757,81</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.000,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.444.158,95	1.771.265,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	125.060,96	83.981,16
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	768.826,80	4.488.678,41
	<b>10.345.046,71</b>	<b>6.343.925,09</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	28.849,69	21.741,21
	<b>23.418.174,92</b>	<b>18.597.424,11</b>



Zwischenabschluss (HGB)

## Bilanz zum 30. Juni 2018 (HGB)

### Passiva

in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (Vorjahr: EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.469.937,82	-26.461.140,98
V. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.139.388,18	2.991.203,16
	<b>17.121.340,24</b>	<b>18.260.728,42</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	336.720,00	242.320,00
	<b>336.720,00</b>	<b>242.320,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Anleihen	5.833.333,33	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.538,01	81.427,95
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.000,00	0,00
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	15.243,34	12.947,74
- davon aus Steuern: EUR 13.828,86 (Vorjahr: EUR 9.987,94)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.414,48 (Vorjahr: EUR 2.959,80)		
	<b>5.960.114,68</b>	<b>94.375,69</b>
	<b>23.418.174,92</b>	<b>18.597.424,11</b>

Zwischenabschluss (HGB)

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018

in EUR	01.01. – 30.06.2018	01.01. – 31.12.2017
1. Umsatzerlöse	148.771,62	58.956,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	70.697,91	4.100.685,74
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-285.563,24	-345.068,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 1.320,00 (Vorjahr: EUR 2.376,00)	-30.179,29	-24.992,41
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.352,35	-10.070,08
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-386.754,51	-820.683,80
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 223.874,70 (Vorjahr: EUR 47.828,96)	223.874,70	47.777,34
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-870.883,02	-14.957,11
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,28
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.139.388,18</b>	<b>2.991.648,13</b>
10. Sonstige Steuern	0,00	-444,97
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-1.139.388,18</b>	<b>2.991.203,16</b>
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-23.469.937,82	-26.461.140,98
<b>13. Bilanzverlust</b>	<b>-24.609.326,00</b>	<b>-23.469.937,82</b>

Zwischenabschluss (HGB)

## Anhang (HGB) Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

### 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 Zwischenabschluss 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 großenabhängigen 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.

<b>Angaben zum Anteilsbesitz</b>	<b>Kapital-anteil</b>	<b>Eigen-kapital</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Jahr</b>
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-300 TUSD	-101 TSUD	2017
Erste Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	41 TEUR	16 TEUR	2017
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	21 TEUR	-4 TEUR	2017
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	36 TEUR	11 TEUR	2017
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	23 TEUR	-2 TEUR	2017
Coreo Göttingen AM UG* (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	-	
Coreo Solo AM UG* (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	-	
Coreo Han AM UG* (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	-	
Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG* Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-	
Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG* Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-	

\* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet.

Zwischenabschluss (HGB)

## Anlagenspiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	30.06.2018	01.01.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	3.955,96	0,00	0,00	19.457,19	15.112,04	19.068,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	3.994,77	0,00	0,00	88.191,08	77.057,31	5.396,39	0,00	0,00	82.453,70	5.737,38	7.139,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	808.000,00	0,00	0,00	908.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	908.000,00	100.000,00
2. Beteiligungen	12.401.308,29	0,00	0,00	0,00	12.401.308,29	1.456.004,22	0,00	0,00	0,00	1.456.004,22	10.945.304,07	10.945.304,07
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.246,74	20.125,02	0,00	10.246,73	1.170.125,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.125,03	1.160.246,74
	<b>13.661.555,03</b>	<b>828.125,02</b>	<b>0,00</b>	<b>10.246,73</b>	<b>14.479.433,32</b>	<b>1.456.004,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.456.004,22</b>	<b>13.023.429,10</b>	<b>12.205.550,81</b>
	<b>13.780.320,57</b>	<b>832.119,79</b>	<b>0,00</b>	<b>10.246,73</b>	<b>14.602.193,63</b>	<b>1.548.562,76</b>	<b>9.352,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.557.915,11</b>	<b>13.044.278,52</b>	<b>12.231.757,81</b>

## Zwischenabschluss (HGB)

Der Zugang bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen stellt i. H. v. 800 TEUR eine geleistete Anzahlung auf den Kauf der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG (ehemals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) dar. Die Gesellschaft wurde gem. Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge erfolgt erst zum 4. Juli 2018. Insofern wird die Gesellschaft zum 30.06.2018 noch nicht als Beteiligung ausgewiesen.

## Eigenkapital

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 3.120.000,00 auf 9.360.000,00 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Februar 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt 4.680.000 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien in (Stammaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet und die unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Beim Gebrauch machen von dieser Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts nach Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ist der Ausschluss des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechende Anwendung von Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.

- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen an Unternehmen (einschließlich der Erhöhung bestehende Beteiligungen) oder von Forderungen gegen die Gesellschaft.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung nach vollständiger oder teilweiser Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals aus dem Genehmigten Kapital 2017 entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Genehmigten Kapital 2017 oder nach Ablauf der Ermächtigungsfrist anzupassen.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

## Verbindlichkeiten

in TEUR	30.06.2018			31.12.2017	
	Gesamt	Rest-laufzeit bis 1 Jahr	Rest-laufzeit zw. 1 und 5 Jahren	Gesamt	Rest-laufzeit bis 1 Jahr
Anleihe	5.833	833	5.000	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107	107	0	81	81
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	5	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15	15	0	13	13
<b>Gesamt</b>	<b>5.960</b>	<b>960</b>	<b>5.000</b>	<b>94</b>	<b>94</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Optionsanleihe ausgegeben. Die Optionsanleihe beinhaltet eine Kombination aus einer Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. und 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Optionsanleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der

## Zwischenabschluss (HGB)

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

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

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

\* Die Gesellschaft wurde mit Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge erfolgt erst zum 4. Juli 2018.

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

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen verrechnete sonstige Sachbezüge.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

### Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse

Im aktuellen sowie im vergangenen Geschäftsjahr wurde gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

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 6.

### Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 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, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München.

Frankfurt am Main, den 22. August 2018

Marin N. Marinov  
Der Vorstand

Zwischenabschluss (HGB)

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Zwischenabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Zwischenabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Zwischenabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Zwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung und Zwischenabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur

Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Zwischenabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Zwischenabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 23. August 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Christoph 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