



Geschäftsbericht 2020



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats	3
<hr/>	
Konzernabschluss (IFRS)	5
_ Konzernbilanz	6
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung	8
_ Konzern-Kapitalflussrechnung	9
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
_ Konzernanhang	11
_ Konzernlagebericht	40
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS)	55
<hr/>	
Jahresabschluss (HGB)	58
_ Bilanz	59
_ Gewinn- und Verlustrechnung	61
_ Anhang	62
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB)	68

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2020

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat berichtet im Folgenden über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2020.

Überwachung und Beratung im kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand

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

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

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

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

Auch im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat aufgrund seiner Größe und des Geschäftsumfangs der Gesellschaft aus Effizienzgründen auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet.

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

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen

Im Berichtsjahr fanden sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

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

In der Sitzung am **16. März 2020** wurden im Rahmen der Jahresplanung die Portfolioentwicklung und Unternehmensfinanzierung der Coreo-Gruppe besprochen.

In der Bilanzsitzung am **21. April 2020** berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Jahresabschlussprüfung. Der Aufsichtsrat billigte den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2019. Darüber hinaus wurden die Tagesordnungspunkte der ordentlichen Hauptversammlung einstimmig beschlossen. Ein weiterer Tagesordnungspunkt der Sitzung war die Corona-Krise.

Die Beschlüsse im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung wurden in der Gremiensitzung vom **3. Juni 2020** gefasst.

Die Themen der Sitzung vom **26. August 2020** waren die Besprechung und Beschlussfassung zur Coreo-Unternehmensanleihe im Volumen von bis zu 30 Mio. Euro, die Mitte September aufgrund der geringen Anzahl an Zeichnungen und den damit verbundenen hohen Kosten und alternativer Finanzierungsmöglichkeiten zurückgezogen wurde sowie zu den Immobilienkäufen Wiesbaden und Haßloch.

Im Fokus der Sitzung am **14. September 2020** stand neben der Beschlussfassung zur Absage der Anleihe die Besprechung der neuen Finanzierungsoption, womit die Serengeti-Anleihe vollständig zurückgezahlt und neue Immobilieninvestments getätigt werden können.

Am **26. Oktober 2020** wurde über die Details der neuen Wachstumsfinanzierung ausführlich debattiert und diese sodann im Dezember finalisiert und beschlossen.

Jahresabschlussprüfung 2020

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 aufgestellte Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss und Lagebericht wurden von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Leoff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und die Prüfberichte des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung am 20. April 2021 wurden sie insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und ausführlich mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet befunden, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie die Prüfungsberichte einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass die Prüfungsberichte, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 mit Aufsichtsratsbeschluss vom 20. April 2021 gebilligt und damit festgestellt.

Schlusswort

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

Für den Aufsichtsrat
Frankfurt am Main, 20. April 2021



Stefan Schütze
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzernabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 31.12.2020

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2020 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	4	6	5.1.1
Sachanlagen	48	42	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	54.259	38.502	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	13.635	11.952	5.1.4
Latente Steueransprüche	233	116	6.2.3
Langfristige Vermögenswerte	68.179	50.618	
Immobilienvorräte	8.918	709	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	591	417	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	1.017	2.979	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	1.494	621	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	187	78	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.276	5.195	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	902	5.881	5.2.6
Kurzfristige Vermögenswerte	16.384	15.880	
Summe Vermögenswerte	84.563	66.497	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2020 (IFRS)

Passiva

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Anhang
Gezeichnetes Kapital	17.540	15.946	6.1.1
Kapitalrücklage	24.097	23.778	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-24.785	-22.362	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	-239	-1.737	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	29.158	28.169	
Nicht beherrschende Anteile	137	151	6.1.6
Eigenkapital	29.295	28.319	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	32.623	26.874	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	89	0	
Latente Steuerschulden	1.166	1.816	6.2.3
Langfristige Schulden	33.884	28.696	
Sonstige Rückstellungen	390	398	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	18.996	7.116	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017	393	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	477	985	6.3.2
Steuerschulden	504	591	6.3.3
Kurzfristige Schulden	21.385	9.482	
Summe Eigenkapital und Schulden	84.563	66.497	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 31.12.2020

in TEUR	2020	2019	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	3.515	2.919	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.092	2.983	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-5.604	-1.549	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	488	1.434	7.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	847	3.060	7.3
Andere Erlöse	168	4	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	57	47	7.4
Materialaufwand	-2.290	-2.592	7.5
Personalaufwand	-1.050	-807	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-698	-15	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.726	-1.547	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	-690	2.502	
Finanzerträge	165	17	7.9
Finanzaufwendungen	-2.316	-2.181	7.10
Übriges Finanzergebnis	26	23	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-2.814	361	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	377	-1.223	7.11
Periodenergebnis	-2.437	-862	
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	1.521	-1.144	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	-23	27	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	1.499	-1.117	
Gesamtergebnis	-938	-1.980	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.424	-845	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-13	-18	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-925	-1.962	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-13	-18	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	17.540.460	15.945.880	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,14	-0,05	4.1.16

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 31.12.2020

in TEUR	2020	2019
Periodenergebnis	-2.437	-862
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-847	-3.060
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-488	-1.434
Abschreibungen und Wertminderungen	698	15
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	92	72
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-8	134
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-1.156	-1.608
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	120	145
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	746	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-9.204	0
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-191	-17
Finanzaufwendungen	2.316	2.181
Ertragsteuern	-377	1.223
Erhaltene Zinsen	70	21
Gezahlte Zinsen	-2.632	-2.055
Ertragsteuerzahlungen	-504	-6
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-13.802	-5.251
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	5.346	6.324
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-15.156	-2.854
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten	2.032	903
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-156	-6.703
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.934	-2.330
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	1.913	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	37.049	300
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-6.145	-1.557
Einzahlungen aus der Anleihe	2.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung der Anleihe	-15.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.817	-1.257
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.919	-8.838
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.195	14.033
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.276	5.195

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2020 bis 31.12.2020

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	-	-	-	-845	-	-845	-18	-862
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.059	-1.059	-	-1.059
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	58	-58	-	-	-
Stand zum 31.12.2019 nach IFRS	15.946	23.778	12.545	-22.362	-1.737	28.169	151	28.319
Stand zum 01.01.2020 nach IFRS	15.946	23.778	12.545	-22.362	-1.737	28.169	151	28.319
Periodenergebnis	-	-	-	-2.424	-	-2.424	-13	-2.437
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	-	-	-	-	1.499	1.499	-	1.499
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2020 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-24.785	-239	29.158	137	29.295
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Konzernanhang (IFRS)

01.01.2020 bis 31.12.2020

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 Kapitalanlagegesetzes machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

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

2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2020 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses

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

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

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

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

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns.

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

erstmalig angewendeten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen.

2.1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Erstmalige Anwendung neuer und geänderter Standards und Interpretationen im Geschäftsjahr 2020:

Standard	Titel
Änderungen des Rahmenkonzepts	Überarbeitetes Rahmenkonzept
Änderungen IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit
Änderung IFRS 3	Definition des Geschäftsberichts
Änderungen IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 Reform der Interbanken Referenzzinssätze
Änderung IFRS 16	IFRS 16 Bilanzierung von Mietkonzessionen im Kontext der Coronavirus-Pandemie

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

2.1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend. Coreo hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Standard / Interpretation	Titel	Anwendungspflicht ab
Endorsed		
Änderungen IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung IFRS 9	01.01.2021
Änderungen IFRS 9/ IAS 39/IFRS 7/IFRS 4/ IFRS 16	Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform - Phase 2	01.01.2021
EU Endorsement noch ausstehend		
Änderungen IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
Änderungen IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Änderung IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022

Verbesserung Standards 2018-2020	Verbesserungen an IFRS 1/IFRS 9/ IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022
Änderungen IFRS 17	Veränderungen an IFRS 17	01.01.2023
Änderungen IAS 1/PS 2	Änderungen IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2 -> Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen IAS 8	Änderungen IAS 8 -> Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig	01.01.2023

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Anwendung der genannten Standards und Interpretationen erfolgt bei unterjährigen Erstanwendungszeitpunkten grundsätzlich zum 1. Januar des folgenden Geschäftsjahres. Voraussetzung ist die Verabschiedung dieser Regelungen durch die EU.

3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

3.1 Konsolidierungskreis

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

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

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

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

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

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

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20 % und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

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

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 12 (Vorjahr: 11) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

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

	31.12.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
Konsolidierte Tochterunternehmen	11	1	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	11	1	0	12

Neugründungen

Folgende Gesellschaften wurden im Jahr 2020 neu gegründet:

- Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG

Die Coreo AG hält 100 % an der Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG, Frankfurt am Main. Die Gesellschaft wurde am 14. September 2020 gegründet.

3.2 Konsolidierungsmethoden

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

Konzernabschluss (IFRS)

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

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

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

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

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

Die Festlegung der voraussichtlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsverläufe beruht auf Schätzungen des Zeitraums der Mittelzuflüsse aus den immateriellen Vermögenswerten. Darüber hinaus werden Werthaltigkeitsprüfungen durchgeführt.

4.1.2 Sachanlagen

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

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

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

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

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Hinblick auf die Bilanzierung und Bewertung von Nutzungsrechten nach IFRS 16 wird auf die Ausführungen unter 4.1.11 verwiesen.

4.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Diese Immobilien werden nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen

Konzernabschluss (IFRS)

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

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

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

Die Bewertung des Immobilienbestands zum Abschlussstichtag erfolgte durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, einem akkreditierten externen unabhängigen Gutachter, nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

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

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

4.1.4 Wertminderung von Vermögenswerten

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

ben werden, werden zu jedem Abschlussstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

4.1.5 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte ist abhängig vom Geschäftsmodell für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die Klassifizierung erfolgt einzeln für jedes Instrument. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen im beizulegenden Zeitwert werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei Coreo für ausgewählte Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Verkauf gehalten werden, von dem Wahlrecht Gebrauch macht, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen.

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente) kann der Konzern im Zugangszeitpunkt für jedes einzelne Finanzinstrument das unwiderrufliche Wahlrecht ausüben, dieses erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Eine Designation ist unzulässig, wenn das Finanzinstrument zu Handelszwe-

Konzernabschluss (IFRS)

cken gehalten wird oder es sich um eine bedingte Gegenleistung handelt, die von einem Erwerber aus einem Unternehmenszusammenschluss erfasst wird.

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

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

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

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte von Beteiligungen und sonstigen Wertpapieren ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen oder zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen. Wenn für nicht-börsennotierte Beteiligungen und sonstige Wertpapiere im Einzelfall ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann,

werden diese hilfsweise zu ihren Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht der niedrigere beizulegende Wertansatz zum Tragen kommt. Die Anschaffungskosten werden mit dem Preis zum Erfüllungstag ermittelt. Inhaltlich betrifft dies bei Coreo die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an börsennotierten sowie nicht-börsennotierten Gesellschaften und Fonds.

Die von Coreo gehaltenen Fremdkapitalinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern der Konzern beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei Coreo die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9 nach dem Modell der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Die erwarteten Kreditverluste unter IFRS 9 basieren auf den über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (ECL), welche auf wahrscheinlichkeitsgewichteten Annahmen beruhen. Dabei werden erwartete Kreditverluste in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL). Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind. Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Konzernabschluss (IFRS)

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Demnach verfolgt der Konzern Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag hinsichtlich erwarteter Kreditverluste überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Wertberichtigungsquoten werden anhand der Überfälligkeitsdauern der Forderungen bestimmt. Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

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

4.1.6 Immobilienvorräte

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

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

4.1.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

4.1.8 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

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

Coreo bilanziert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn die oben genannten Kriterien zum Bilanzstichtag vorliegen. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ausgewiesen.

4.1.9 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlicher oder faktischer Natur) aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung mit dem Abfluss von Ressourcen einhergeht und eine verlässliche Schätzung des Betrages der Rückstellung möglich ist. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges.

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

4.1.10 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Langfristige unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihrem Barwert bilanziert.

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Unternehmensanleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Diese werden bei erstmaliger Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ausnahmslos zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

4.1.11 Leasing

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

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

Der Konzern als Leasinggeber

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

Sämtliche Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

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

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

Der Konzern als Leasingnehmer

Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 werden als Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt, da der Konzern die impliziten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Konzernabschluss (IFRS)

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

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

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

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

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

4.1.12 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

4.1.13 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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

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

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

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

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

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

4.1.14 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

4.1.15 Aktienbasierte Vergütungen

Aktienbasierte Zusagen sind mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktienoptionen) ausgestaltet. Diese werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizule-

genden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet. Der beizulegende Zeitwert wird unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt.

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

4.1.16 Ergebnis je Aktie

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

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

Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie nicht festzustellen, da der Börsenkurs der zu gewährenden Aktien den Wert der Gegenleistung (Ausübungspreis der Option) nicht übersteigt.

4.1.17 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management getroffen, die sich auf Höhe und Ausweis der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode auswirken. Annahmen und Schätzungen erfolgen auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den

Konzernabschluss (IFRS)

zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Annahmen und Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

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

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

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

wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbarem zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	35	35
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	35	35
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-29	-24
Zugänge	-2	-5
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	-31	-29
Buchwerte 31.12.	4	6

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

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

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

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

Konzernabschluss (IFRS)

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	138	93
Zugänge	30	45
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	168	138
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-96	-87
Zugänge	-24	-9
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	-120	-96
Buchwerte 31.12.	48	42

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

In den Zugängen sind auch die aus der Anwendung des IFRS 16 resultierenden Nutzungsrechte in Höhe von 26 TEUR (Vorjahr: 34 TEUR) ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um zwei Leasingverträge von zwei Fahrzeugen. Die Leasingverträge wurden in 2019 bzw. 2020 für die Dauer von drei Jahren neu abgeschlossen. Der Konzern nimmt die Ausnahmeregelung des IFRS 16 für kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und für geringwertige Leasingverhältnisse (zugrundeliegender Vermögenswert von geringem Wert) in Anspruch. Für diese Leasingverhältnisse werden weder Leasingverbindlichkeit noch Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

Zudem betrifft dies einen kurzfristigen Mietvertrag über Büroräume, für den die Ausnahmeregelung für kurzfristige Leasingverhältnisse angewendet wurde. Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 6 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 23 TEUR.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

5.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	38.502	40.017
Zugänge	15.156	2.381
Abgänge	-246	-1.075
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-5.881
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	847	3.060
Stand 31.12.	54.259	38.502

Die Zugänge betreffen:

Die Coreo Wubi Residential UG & Co. KG wurde am 26.09.2019 zum Kauf eines Wohnportfolios in Wuppertal und Bielefeld gegründet. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 31.10.2019 unterschrieben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte jedoch im aktuellen Wirtschaftsjahr.

Die Mieteinnahmen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 2.003 TEUR (Vorjahr: 1.502 TEUR). Mieteinnahmen in Höhe von 165 TEUR sind, aufgrund dem Ausweis von Immobilien in „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Mieteinnahmen nicht enthalten. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von 809 TEUR (Vorjahr: 940 TEUR) erwirtschaftet.

Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1.685 TEUR (Vorjahr: 1.818 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen sowie Betriebskosten. Direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 305 TEUR (Vorjahr: 725 TEUR) sind, aufgrund dem Ausweis von Immobilien in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

Von den betrieblichen Aufwendungen, die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehen, in Höhe von 1.685 TEUR (Vorjahr: 1.818 TEUR), betreffen mit 346 TEUR (Vorjahr: 512 TEUR) Aufwendungen für leer stehende Objekte, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Direkte betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit leer

Konzernabschluss (IFRS)

stehenden Objekten in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 144 TEUR) sind, aufgrund dem Ausweis von Immobilien in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

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

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020				
Hydra-Portfolio	346	1.936	4.718	7.000
Bruchsal	339	1.101	0	1.440
Gesamt	685	3.037	4.718	8.440
31.12.2019				
Hydra-Portfolio	55	221	267	543
Bruchsal	339	1.101	0	1.440
Gesamt	394	1.322	267	1.983

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

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

Bei einem Objekt aus dem Hydra-Portfolio ist ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen. Die Stadt Kiel macht jedoch derzeit von diesem Vorkaufsrecht kein Gebrauch. Bei den Objekten aus dem Göttinger Portfolio, die zum Verkauf stehen und daher in der Bilanz umgegliedert wurden, könnte die Gemeinde im Verkaufsfalle ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausüben. Hierzu müsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

Die Bewertung der Immobilien erfolgte zum Abschlussstichtag durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle SE (JLL) gemäß den Richtlinien des britischen Berufsverbands „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS). Dabei kam, wie in den Vorjahren, die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüber-

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

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

	Bandbreite 2020	Bandbreite 2019
Miete (EUR/qm)	1,48 - 17,60	1,48 - 17,60
Leerstandsrate in %	0 - 100	0 - 100
Diskontierungszins in %	4,5 - 8,5	4,75 - 7,25
Kapitalisierungszins in %	2,25 - 6,5	2,5 - 7,0

Bei Änderung der wesentlichen Inputfaktoren Diskontierungs- und Kapitalisierungszins (Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,25 %) ergeben sich Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte von insgesamt -3.540 TEUR bzw. -6,5 % (Vorjahr: -2.690 TEUR; -7,0 %).

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

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

Konzernabschluss (IFRS)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Wertpapiere	13.635	11.952
Gesamt	13.635	11.952

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	11.952	8.120
Zugänge	162	5.810
Abgänge	0	-845
Positive Marktwertveränderungen	1.521	10
Negative Marktwertveränderungen	0	-1.143
Stand 31.12.	13.635	11.952

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 31. Dezember 2020 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

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	Sitz	31.12. 2020	31.12. 2019	Kategorie
MagForce AG	Berlin, Deutschland	7.223	5.802	FVTOCI
NanoDimension LP	L.P., Kaimaninseln	400	300	FVTOCI
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.731	5.731	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		281	119	FVTPL
Gesamt		13.635	11.952	

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Werterhöhung in Höhe von 1.421 TEUR auf den beizulegen-

den Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 7.223 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Die Wertänderung der MagForce-Aktien in Höhe von 1.421 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Auf die Beteiligung an der NanoDimension LP wurde eine Werterhöhung in Höhe von 100 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 400 TEUR vorgenommen. Dieser Wert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert. Die Wertänderung der Beteiligung in Höhe von TEUR 100 wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

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

Die Coreo Solo UG & Co. KG veräußerte im aktuellen Geschäftsjahr eine weitere Immobilie aus dem in 2018 erworbenen Hydra-Portfolio. Der Kaufvertrag für die Veräußerung wurde bereits in 2019 unterschrieben. Nutzen und Lasten sind jedoch erst im aktuellen Jahr auf den Käufer übergegangen.

Über die letzte Immobilie des Hydra-Portfolios, die zur Veräußerung bestimmt und daher unter den Immobilienvorräten ausgewiesen ist, wurde mit Datum vom 25. November 2020 ein Kaufvertrag über die Veräußerung geschlossen. Nutzen und Lasten gehen jedoch erst im kommenden Jahr über.

Die während des Jahres 2020 veräußerten Immobilien wiesen einen Buchwert in Höhe von 322 TEUR aus. Aus den veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 746 TEUR. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten betrug 424 TEUR.

Die Coreo AG erwarb mit notariellem Kaufvertrag am 31. Oktober 2019 zwei neue Immobilienportfolios in Lünen und Gelsenkirchen, die zur Veräußerung bestimmt sind und daher unter der Position Immobilienvorräte ausgewiesen werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten war im aktuellen Geschäftsjahr.

Darüber hinaus wurden gemäß Kaufverträgen vom 21. September 2020 und 16. Dezember 2020 Anzahlungen in Höhe von insgesamt 3.266 TEUR für zwei Grundstücke in

Konzernabschluss (IFRS)

Wiesbaden, die für eine künftige Neubebauung vorgesehen sind, geleistet. Nutzen und Lasten gehen jedoch erst im kommenden Wirtschaftsjahr über.

5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	591	417
Steuererstattungsansprüche	187	78
Sonstige Vermögenswerte	1.494	621
Gesamt	2.272	1.116

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

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

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich. Eine Darstellung über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen ist daher nicht notwendig.

5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 1.017 TEUR (Vorjahr: 2.979 TEUR) beinhalten ein Darlehen an die Publiity St. Martin Tower GmbH. Der Rückgang resultiert aus der Veräußerung des zu Handelszwecken gehaltenen Investmentfonds.

5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 187 TEUR (Vorjahr: 78 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien betragen insgesamt 902 TEUR (Vorjahr: 5.881 TEUR).

Für diese Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet, die zum zeitnahen Verkauf im Geschäftsjahr 2021 führen sollen. Hierbei handelt es sich um Immobilien aus dem Göttinger Portfolio.

Der Abgang in 2020 beruht auf den im Vorjahr abgeschlossenen Kaufvertrag der Immobilien in Höhe von 4.900 TEUR. Nutzen und Lasten sind erst im aktuellen Jahr übergegangen.

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

6.1 Eigenkapital

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

6.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2020 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12.06.2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.973 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Aufgrund dieser Ermächtigung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Erhöhung des Grundkapitals um 1.595 TEUR durchgeführt worden.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.07.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach der teilweisen Inanspruchnahme noch 6.378 TEUR.

6.1.2 Kapitalrücklage

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

Konzernabschluss (IFRS)

Das gezahlte Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 319 TEUR wurde unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

6.1.3 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage beinhaltet eingestellte Gewinne vorangegangener Geschäftsjahre.

6.1.4 Ergebnisvortrag

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

6.1.5 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von 1.499 TEUR betrifft im Wesentlichen die Wertänderungen der Anteile an der Mag-Force AG und NanoDimension LP.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 31. Dezember 2020 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von 137 TEUR (Vorjahr: 151 TEUR).

6.2 Langfristige Schulden

6.2.1 Sonstige Rückstellungen

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

6.2.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Coreo hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten Darlehen aufgenommen sowie eine Unternehmensanleihe begeben.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.975	3.855	12.749	35.579
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	16.000	0	16.000
Leasingverbindlichkeiten	21	20	0	41
Gesamt	18.996	19.855	12.749	51.620
31.12.2019				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.478	12.522	1.331	20.331
Unternehmensanleihe	625	13.000	0	13.625
Leasingverbindlichkeiten	13	21	0	34
Gesamt	7.116	25.543	1.331	33.990

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.

Ende Januar 2018 wurde eine Unternehmensanleihe begeben. Die Anleihe wurde am 23. Dezember 2020 vollständig zurückbezahlt.

Das verpfändete Aktiendepot der Coreo AG wurde vollständig freigegeben.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Darlehensvertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Bis zum 31.12.2020 wurden 16 Mio. EUR abgerufen.

Für die Absicherung des Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

Konzernabschluss (IFRS)

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

Darüber hinaus wurde ein Aktienvermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 7.223 verpfändet.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen ausschließlich zwei Kfz-Leasingverträge.

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

in TEUR	31.12.2020			31.12.2019		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	1.693	2	1,39	1.789	3	1,39
Darlehen	274	2	1,73	287	3	1,73
Darlehen	2.423	20	1,8	1.988	1	4,20
Darlehen	1.881	16	1,35	2.012	17	1,95
Darlehen	11.117	1	2,25	10.000	2	2,25
Darlehen	2.691	1	variabel*	4.255	1	variabel*
Darlehen	1.818	26	1,75	0	0	0,00
Darlehen	855	26	1,75	0	0	0,00
Darlehen	4.455	10	1,75	0	0	0,00
Darlehen	5	1	1,75	0	0	0,00
Darlehen	1.465	2	1,95	0	0	0,00
Darlehen	3.919	1	1,95	0	0	0,00
Darlehen	700	1	1,95	0	0	0,00

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

6.2.3 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steueransprüche		
Immobilien	229	90
Finanzielle Vermögenswerte	4	26
Gesamt	233	116
Latente Steuerschulden		
Immobilien	1.166	1.816
Gesamt	1.166	1.816

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	116	84
Ergebniswirksam	140	6
Ergebnisneutral	-23	26
Stand 31.12.	233	116

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	1.816	742
Ergebniswirksam	-650	1.074
Ergebnisneutral	0	0
Stand 31.12.	1.166	1.816

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

Der Rückgang der latenten Steuerschulden im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der zur Voräußerung vorgesehenen Immobilien.

Zum Abschlussstichtag betragen die Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge 16,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,8 Mio. EUR) und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 16,3 Mio. EUR (Vorjahr: 14,8 Mio. EUR). Die steuerlichen Verlustvorträge sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
Personalrückstellung	48	-48	0	31	31
Aufsichtsratsvergütung	14	-14	0	14	14
Jahresabschluss und Prüfung	154	-154	0	179	179
Hauptversammlung	28	-28	0	28	28
Ausstehende Rechnungen	154	-116	-25	125	138
Gesamt	398	- 360	- 25	377	390

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.976	6.478
Unternehmensanleihe	0	625
Leasingverbindlichkeiten	21	13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.017	393
Sonstige Verbindlichkeiten	477	984
Steuerschulden	504	591
Gesamt	20.995	9.084

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 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. Im Weiteren wird auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie Mietkautionen.

6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten. Die Steuerschulden in Höhe von 504 TEUR (Vorjahr: 591 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien.

7. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

7.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

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

in TEUR	2020	2019
Mieteinnahmen	2.438	1.977
Betriebskosten	1.077	942
Erlöse aus der Vermietung	3.515	2.919
Andere Erlöse	168	4
Gesamt	3.683	2.923

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

7.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buch-

Konzernabschluss (IFRS)

wertabgänge der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

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

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.092	2.983
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-5.604	-1.549
Gesamt	488	1.434

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

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

7.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

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

in TEUR	2020	2019
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	847	3.060
Gesamt	847	3.060

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Wertänderung Hydra-Portfolio	519	429
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	52	239
Wertänderung Portfolio Mannheim	1.526	793
Wertänderung Portfolio Bruchsal	-40	870
Wertänderung Portfolio Göttingen	-153	729
Wertänderung Portfolio Wubi	-1.057	0
Gesamt	847	3.060

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2020	2019
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25	10
Übrige	32	37
Gesamt	57	47

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von 2.290 TEUR (Vorjahr 2.592 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten. Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3 verwiesen.

7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Löhne und Gehälter	-927	-722
Soziale Abgaben	-123	-85
Gesamt	-1.050	-807

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.

Zum Abschlussstichtag waren im Konzern 11 Mitarbeiter (Vorjahr: 9) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 11 (Vorjahr: 9).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von -2 TEUR (Vorjahr -5 TEUR), Sachanlagen inklusive der Abschreibung der neu bilanzierten Nut-

Konzernabschluss (IFRS)

zungsrechte aus Leasingverträgen in Höhe von -24 TEUR (Vorjahr -9 TEUR) sowie Abschreibungen auf Immobilienvorräte in Höhe von -673 TEUR.

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2020	2019
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	0	-131
Raumkosten	-69	-66
Versicherungen	-48	-32
Fahrzeugkosten	-22	-30
Reisekosten	-15	-35
Bürokosten	-55	-50
Fortbildungskosten	-7	-3
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-13	-9
Rechts- und Beratungskosten	-471	-379
Abschluss- und Prüfungskosten	-306	-282
Nebenkosten des Geldverkehrs	-182	-58
Periodenfremde Aufwendungen	-23	-9
Aufsichtsratsvergütung	-41	-44
Übrige	-474	-419
Gesamt	-1.726	-1.547

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 165 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -2.316 TEUR (Vorjahr: -2.181 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen für die Unternehmensanleihe sowie um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

7.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

in TEUR	2020	2019
Tatsächliche Ertragsteuern	-413	-154
Latente Steuern	790	-1.069
Gesamt	377	-1.223

Im Jahr 2020 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -413 TEUR (Vorjahr: -154 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steuerertrag beträgt 790 TEUR (Vorjahr: -1.069 TEUR). Der Rückgang der latenten Steuerschulden im Geschäftsjahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien.

Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 6.2.3.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 15 % Gewerbesteuer zusammen. Die Höhe der Gewerbesteuer bestimmt sich in Abhängigkeit von gemeinschaftlichen Hebesätzen. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen Ertragssteueraufwand und dem erwarteten Ertragssteueraufwand des Konzerns unter Verwendung des Ertragssteuersatzes ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	2020	2019
Konzernergebnis vor Steuern	-2.814	361
Steuersatz in %	31,93	31,93
Erwartetes Steuerergebnis	899	-115
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-275	-99
Nutzung nicht aktivierter Verluste	492	42
Nichtaktivierung steuerlicher Verluste	-1.182	-1.170
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	417	506
Periodenfremde Ertragssteuereffekte	-	-354
Sonstige	26	-33
Tatsächliches Steuerergebnis	377	-1.223
Effektiver Steuersatz in %	13	339

Konzernabschluss (IFRS)

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

8. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Das negative Periodenergebnis resultiert im Wesentlichen daraus, dass es in den Vertriebstätigkeiten zu Verzögerungen aufgrund der SARS-Cov-2-Pandemie gekommen ist. Des Weiteren stellten sich die Gewinne aus Immobilienverkäufen vergleichsweise niedrig dar, da der Verkauf einer Immobilie bereits im Vorjahr vertraglich vereinbart wurde, der eigentliche wirtschaftliche Übergang der Immobilie jedoch erst in 2020 erfolgte. Somit wurde die Immobilie bereits im Vorjahr zum Verkaufspreis bilanziert und somit der Veräußerungsgewinn realisiert.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus der Auszahlung für Immobilienvorräte.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6 Mio. EUR gestiegene negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen sowie der in 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung.

Die Verfügungsbeschränkungen betreffen zum einen das Erlöskonto aus den Verkäufen der MagForce-Aktien mit einem Bestand von 7.223 TEUR zum 31.12.2020 (davon sind 7.223 TEUR verfügungsbeschränkt) und zum anderen Zahlungseingänge aus Mietkautionen in Höhe von 223 TEUR (Vorjahr 250 TEUR). Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 dargestellt:

	31.12.2019	zahlungswirksam			
in TEUR					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26.874			5.749	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.116			12.155	
		zahlungswirksam			
		Konsolidierungskreisänderungen	Währungsdifferenzen	Sonstige	Umgliederung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		0	0	0	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		0	0	-275	0
		31.12.2020			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	32.623				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	18.996				

9. Sonstige Angaben

9.1 Angaben zum Finanzrisikomanagement

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

9.1.1 Preis- und Zinsänderungsrisiken

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

Konzernabschluss (IFRS)

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

9.1.2 Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko versteht man das Risiko, dass ein Unternehmen Schwierigkeiten hat, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, die sich aus seinen Finanzinstrumenten ergeben. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Der Liquiditätsfluss wird kontinuierlich überwacht und gesteuert. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten.

Die Konzerngesellschaften von Coreo sind zum Teil in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens teilweise einem Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Zur Begrenzung dieses Risikos ist Coreo in regelmäßigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die Fremdkapitalquote des Coreo-Konzern beträgt zum 31. Dezember 2020 65,36 % (Vorjahr: 57,4 %).

9.1.3 Ausfallrisiko

Coreo ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, dass aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Geschäfte nur mit kreditwürdigen Dritten abgeschlossen. Sofern angemessen, beschafft sich der Konzern Sicherheiten. Für Coreo besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

9.1.4 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Wertansätze der Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2020

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	7.623	-	-	7.623
Sonstige Wertpapiere	2	6.012	-	-	-	6.012
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	591	-	591
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	1.494	-	1.494
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	1.017	-	1.017
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	187	-	187
Zahlungsmittel	1	-	-	3.276	-	3.276
Summe finanzielle Vermögenswerte		6.012	7.623	6.565	-	20.200
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	16.603	-	16.603
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	16.000	-	16.000
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	20	20
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	18.975	-	18.975
Anleihe	2	-	-	-	-	0
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	21	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.017	-	1.017
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	477	-	477
Steuerschulden	2	-	-	504	-	504
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	53.576	41	53.617

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2019

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	5.921	-	-	5.921
Sonstige Wertpapiere	2	6.031	-	-	-	6.031
Kurzfristiges Vermögen						
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	1	-	-	5.195	-	5.195
Summe finanzielle Vermögenswerte		8.044	5.921	7.277	-	21.242
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	13.853	-	13.853
Unternehmensanleihe	2	-	-	13.000	-	13.000
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	21	21
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	6.478	-	6.478
Anleihe	2	-	-	625	-	625
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	13	13
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	393	-	393
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	985	-	985
Steuerschulden	2	-	-	591	-	591
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	35.925	34	35.959

Konzernabschluss (IFRS)

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

31. Dezember 2020

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

31. Dezember 2019

in TEUR	2020	2021 bis 2024	nach 2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.478	12.522	1.331
Unternehmensanleihe	625	13.000	0
Leasingverbindlichkeiten	13	21	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	985	0	0
Gesamt	8.494	25.543	1.331

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

31. Dezember 2020

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

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2019

in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertung			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-2.164	-	-	-	-	-	-	-2.164
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	23	-	-	-	-	23
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVOCI ohne Recycling)	-	-	-1.144	-	-	-	-	-1.144
Gesamt	-2.164	0	-1.121	0	0	0	0	-3.285

9.2 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns sicherzustellen. Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur dabei mithilfe der Eigenkapitalquote. Während des Geschäftsjahres wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt sowie weitere Bankdarlehen aufgenommen. Darüber hinaus wurde die Anleihe vorzeitig durch Aufnahme eines neuen Darlehens in Höhe von 16 Mio. EUR abgelöst. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2020 34,6 % (Vorjahr: 42,6 %).

9.3 Segmentberichterstattung

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

9.4 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Coreo AG und ihre Tochtergesellschaften Bürgschaften und Patronatserklärungen zugunsten Dritter gegeben haben. Die Laufzeiten sind auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen Bürgschaften in Höhe von 7.251 TEUR (Vorjahr: 4.000 TEUR) und Patronatserklärungen in Höhe von 11.600 TEUR (Vorjahr: 11.600 TEUR).

Rechtsstreitigkeiten bestehen zum Abschlussstichtag keine.

Sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen bestehen wie im Vorjahr keine.

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

9.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das Abschlussprüfungshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 75 TEUR (Vorjahr: 69 TEUR).

9.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Weitere 7 Mio. EUR des neuen Investitionsdarlehens wurden in 2021 abgerufen. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

9.7 Aktienbasierte Vergütungen

Aktienoptionen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2021 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, die zum Bezug von bis zu 485.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechtigen.

Aktuell wurden 295.000 Aktienoptionen (von möglichen 485.000) zum Bezugspreis von 2,00 EUR ausgegeben. Der Alleinvorstand hält 250.000 Aktienoptionen an der Gesellschaft. Die Bezugsrechte aus diesen Optionen können bei Erreichen bestimmter Erfolgsziele ausgeübt werden. So, wenn der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabetag (der „**Referenzzeitraum I**“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „**Erfolgsziel I**“). Der Anteil der ausübbarer Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels I ergibt sich aus folgender Tabelle:

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

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

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

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

der für das Erfolgsziel II maßgebliche Umfang ausübbarer Bezugsrechte den für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte ggf. übersteigt.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2020 deutlich unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen.

9.8 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung im Juni 2020 war 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 zusammen zum selben Zeitpunkt 20 % an der Coreo AG. Der alleinige Zeichner der zuletzt durchgeführten Kapitalerhöhung alex schütz familienstiftung, Vaduz, Liechtenstein hielt 9 % der Coreo-Aktien. Etwaige seither erfolgte Veränderungen sind der Gesellschaft nicht bekannt.

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

Konzernabschluss (IFRS)

Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.9 Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

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

Der Vorstand hat im Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr: 243 TEUR) erhalten. Die Gesamtbezüge setzen sich aus einer Festvergütung in Höhe von 222 TEUR (Vorjahr: 215 TEUR) sowie einer variablen Vergütung in Höhe von 84 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) zusammen. Bei den Vergütungen handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR) als Aufwand erfasst. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 16. April 2021 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Frankfurt am Main, den 16. April 2021

Der Vorstand



Marin N. Marinov

Konzernabschluss (IFRS)

Anlage zum Konzernanhang

Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2020

Firma und Sitz Tochterunternehmen, vollkonsolidiert	Kapital- anteil in %	Eigen- kapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	-393	114	2020
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	2.663	1.308	2020
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	1.448	140	2020
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	17	-2	2020
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	0	0	2020
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	1	0	2020
Coreo Han AM UG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	3	1	2020
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	347	346	2020
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	-2.111	-1.365	2020
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a M., Deutschland	94,0	2.285	-225	2020
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	-1.071	-1.059	2020
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG, Frankfurt a M., Deutschland	100,0	-36	-37	2020

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

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

Seither ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft auf den Aufbau eines renditestarken deutschlandweiten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios gerichtet. Den Investmentfokus bilden dabei Bestandsimmobilien mit einem nachhaltigen Entwicklungspotenzial. Das Chance-Risiko-Profil von derartigen Zukäufen liegt zwischen dem von Projektentwicklungen auf der einen und dem von vermieteten Bestandsimmobilien auf der anderen Seite. Die Positionierung des Coreo Konzerns wird sich mit fortschreitendem Aufbau des Immobilienbestands zunehmend weg von der eines Projektentwicklers hin zu der eines Bestandhalters verschieben. Zusätzlich zu den laufenden Mieteinnahmen generiert die Coreo mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen erhebliche Wertsteigerungen ihres Immobilienbestands. Portfoliobestandteile, für die entweder keine langfristige Vermietungsperspektive entwickelt werden kann, oder die die unternehmenseigenen Anforderungen (wie z. B. Lage und Größe) nicht erfüllen, werden schnellstmöglich verkauft. Die dabei erzielten Gewinne bilden eine weitere Ertragsquelle des Konzerns. Zusammen mit den im Zuge von Verkäufen freigesetzten Mitteln werden diese für den weiteren Ausbau des Immobilienbestands genutzt. Zum 31.12.2020 setzte sich das Portfolio aus Immobilien an 27 Standorten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 75.104 m² zusammen, wobei 39.458 m² auf Wohn- 35.646 m² auf Gewerbeflächen entfallen. Die Gewerbeflächen verteilen sich auf die Segmente Büro- und Ge-

schäftshäuser, Großhandel, Logistik und Hotel. Darüber hinaus bestand zum Stichtag eine Beteiligung in Höhe von 10,1 % an einer Ein-Objektgesellschaft mit einer vermietbaren Fläche von 26.000 m². Unbebaute Grundstück mit einer Gesamtfläche von 37.859 m² runden das Portfolio ab.

1.2 Strategie

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

Handelserträge

Im Zuge von Portfoliotransaktionen werden regelmäßig und in wechselndem Umfang Einzelobjekte miterworben, die aus unterschiedlichen Gründen die strategischen Unternehmensanforderungen an langfristig zu haltende Immobilien (Bestandsimmobilien) nicht erfüllen. Die entsprechenden Immobilien werden bereits vor Ankauf identifiziert und mit der Zielstellung in das Umlaufvermögen der Konzernmutter übernommen, diese unter Generie-

Konzernabschluss (IFRS)

zung von auskömmlichen Ergebnisbeiträgen und Nutzung vorhandener Verlustvorträge möglichst zeitnah weiter zu veräußern.

Bestandsentwicklung

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

Langfristige Mieterträge

Das benötigte Portfoliowachstum wird sich zu großen Teilen aus Immobilien speisen, die nach abgeschlossenen Entwicklungs- und/oder Repositionierungsmaßnahmen in den langfristigen Bestand übernommen werden. In Einzelfällen können zusätzlich Opportunitäten, die sich am Markt bieten, genutzt werden. Wiederkehrende Liquiditätsüberschüsse aus dem Vermietungsgeschäft (funds from operations, FFO) dienen der Unternehmensfinanzierung und dem weiteren Wachstum der Gruppe. Für das Vermietungsergebnis ist die Mieterbuchhaltung von grundlegender Bedeutung. Entsprechend setzt das Unternehmen hierbei bewusst auf eigene Mitarbeiter. Durch den regelmäßigen und direkten Kontakt mit unseren Mietern sind wir zudem in der Lage, etwaige Fehlentwicklungen resp. sich ändernde Erwartungshaltungen frühzeitig zu erkennen und auf diese mit geeigneten Maßnahmen schnell und flexibel zu reagieren.

1.3 Konzernstruktur

Die Coreo AG fungiert im Konzern als Managementholding, die mit Ausnahme der zur Weiterveräußerung bestimmten Objekte über kein eigenes Immobilienvermögen verfügt. Für die bestandshaltenden Tochtergesellschaften erbringt die Coreo AG konzernübergreifend verschiedene zentrale Aufgaben, wie beispielsweise die Objektakquisition, die Mietbuchhaltung, das Asset Management und die Finanzierungsstrukturierung und -vermittlung. Die Objektbetreuung wird hingegen an lokale Dienstleister vergeben. Direkt erworbene Immobilien/-portfolien (Asset Deal) werden von Tochtergesellschaften, an denen das Unternehmen jeweils zu 100 % beteiligt ist, aufgenommen. Soweit bestandhaltende Immobilienunternehmen erworben werden, geht Coreo grundsätzlich Mehrheitsbeteiligungen ein. Die Finanzierung des Immobilienbestandes erfolgt auf Ebene der Projektgesellschaften unter Rückgriff auf Bankdarlehen. Das benötigte Eigenkapital

wird von der Mutter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich besteht eine 10,1%ige Beteiligung an der Publiity St. Martin Tower GmbH, einer Objektgesellschaft, die Eigentümerin der Frankfurter Büroimmobilie „St. Martin Tower“ ist.

1.4 Steuerungssystem

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

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

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Entwicklung war im Jahr 2020 global, wie auch im Euroraum und in Deutschland durch den Verlauf der COVID 19 Pandemie geprägt. In Verbindung mit den ab Mitte März 2020 in Deutschland umgesetzten Einschränkungen, insbesondere dem ersten Lockdown, kam es zu einem massiven Einbruch der Wirtschaft. Betroffen waren hiervon nicht nur die Unternehmen des produzierenden Gewerbes, sondern auch die Dienstleistungsbranche und der Kunst- und Kulturbetrieb. Während sich das seit über 10 Jahren anhaltende Wachstum der deutschen Wirtschaft zu Beginn des Jahres noch fortsetzte, kam es beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2020 zu einem historischen Einbruch. Gegenüber dem zweiten Quartal 2019 sank die Wirtschaftsleistung um 11,3 %. Ab Mai kam es zu einer Belebung der wirtschaftlichen Aktivitäten. Diese war durch die von einer expansiven Geldpolitik begleiteten fiskalpolitischen Stützungsmaßnahmen, den einsetzenden Wirtschaftsaufschwung insbesondere in China und Asien, eine deutliche Zunahme der Außenhandelsaktivitäten als auch durch ein Anziehen des privaten Konsums getragen. Nachdem das BIP im dritten Quartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 8,5 % gegenüber dem Vorquartal deutlich wachsen konnte, führte der im November beschlossene zweite Lockdown erneut zu einem erheblichen Rückgang des Wachstums im Schlussquartal. Mit einem Anstieg von nur 0,1 % gegenüber dem Vorquartal lag der Wert des BIP im Schlussquartal 2020 um 2,9 % unter dem des Vorjahres. Auf Jahresbasis schrumpfte das reale BIP 2020 trotz des stabilisierend wirkenden Anstiegs der Konsumausgaben des Staates in Höhe von 3,4 % gegenüber dem Vorjahr um 5,0 %. Belastend wirkten dabei auch die mit minus 9,3 % deutlich rückläufigen Ausfuhren. Insgesamt fiel der Einbruch damit aber etwas geringer aus als während der Finanzkrise 2009. Damals war die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurückgegangen.

Dabei fielen die Auswirkungen auf die einzelnen Wirtschaftsbereichen deutlich unterschiedlich aus. Wie bereits im Vorjahr, konnte das Bauhauptgewerbe 2020 weit überdurchschnittlich wachsen. Motor der Entwicklung

war der Wohnungsbau. Während die Auftragseingänge im Wirtschaftsbau Ende des Jahres um 10,1 % unter dem Vorjahreswert lagen, stiegen sie im Wohnungsbau im selben Zeitraum um 5,2 %. Gegenüber den Lockdown bedingten Rückgängen im Mai zeigten sich aber beide Werte am Jahresende deutlich erholt. Entsprechend kam es im Vergleich mit dem Vorjahr bei Umsatz und Zahl der Beschäftigten zu Anstiegen von 4,9 % und 1,5 %.

Auf Bundesebene kam es erstmals seit 2013 wieder zu einem Anstieg der Arbeitslosenzahl. Im Jahresdurchschnitt waren in Deutschland im Schnitt knapp 2,7 Millionen Menschen arbeitslos und damit rund 480.000 mehr als im Vorjahr. Allerdings fiel der saisonübliche Anstieg der Arbeitslosenzahlen im Dezember geringer als sonst aus, womit sich eine Stabilisierung auf diesem Niveau abzuzeichnen scheint. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 5,9 % und damit einen halben Prozentpunkt unter dem für August ermittelten Wert von 6,4 %. Im Dezember 2019 hatte die Arbeitslosigkeit noch bei 4,9 % gelegen.

Dämpfend wirkten sich auch die Bruttoanlageinvestitionen aus, die preisbereinigt um 3,5 % und damit so stark wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 schrumpften. Positiv entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr hingegen die Bauinvestitionen mit einem Plus von 1,5 %.

Parallel zum Rückgang des BIP sanken die Steuereinnahmen bei Bund, Ländern und Kommunen. Zusammen mit den Maßnahmen zur Unterstützung der Wirtschaft sowie den Hilfspaketen zur Abfederung der damit einhergehenden Auswirkungen musste erstmals seit 2011 wieder ein Staatsdefizit finanziert werden. Die Schuldenquote im Verhältnis zum BIP stieg entsprechend von 59,6 % im Jahr 2019 auf 71,2 % und damit über das Maastricht-Kriterium von 60 %.

2.2 Immobilienmarkt

Der zehn Jahre andauernde Aufschwung am deutschen Immobilieninvestmentmarkt setzte sich zu Beginn des Jahres fort, kam in Folge der COVID 19 Pandemie aber ab dem Frühjahr 2020 zum Ende. Neben dem Konjunkturerinbruch waren hierfür u. a. die Einschränkung der Mobilität der verschiedenen Marktakteure sowie bei der Begehrbarkeit von Gebäuden als auch die generelle Unsicherheit über die weitere Entwicklung ursächlich. Das über die verschiedenen Assetklassen aggregierte Transaktionsvolumens fiel um 14 % auf 78,6 Mrd. Euro. Eine Analyse der Einzelkomponenten zeigt, wie unterschiedlich stark die einzelnen Segmente von den Auswirkungen der Krise betroffen waren. So kam es bei den Käufen von 50

Konzernabschluss (IFRS)

oder Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg auf 19,7 Mrd. Euro oder um 11,7 %. Dabei ist allerdings der Sondereffekt der 6 Mrd.-schweren Fusion von Adler Real Estate mit der ADO Properties zu berücksichtigen. Bei Gewerbeimmobilien spiegelte sich die geänderte Risikoeinschätzung in dem zunehmenden Investoreninteresse an Core und Core Plus Objekten wider. Während auf den Vermietungsmärkten ein erheblicher Nachfragerückgang zu verzeichnen war, konnte sich der gewerbliche Investmentmarkt noch vergleichsweise gut behaupten.

Unterstützung erhielt der Markt von dem weiterhin historisch niedrigen Zinsniveau, auch wenn es bei der Differenz zwischen der Rendite der offenen Immobilienfonds und Staatsanleihen erstmals seit 2013 zu einer Einengung des Spreads kam. Nach 3,5 % im Vorjahr lag der entsprechende Renditevorteil gegenüber Bundesanleihen noch bei 2,9 % und bleibt damit besonders für das Asset-Liability Management langfristiger Investoren, wie Versicherungen und Pensionskassen, interessant.

Wohnimmobilienmarkt

Mit dem bisher zweithöchsten Investitionsvolumen trotzte der bundesdeutsche Wohnimmobilienmarkt der Pandemie. Allerdings lag der rollierende 12 Monatswert im Dezember 2020 um 4,3 Mrd. EUR unter dem im Juli erzielten Jahreshöchstwert von 24 Mrd. Euro. Zu dem guten Ergebnis trugen neben den guten Umsätzen zu Beginn des Jahres unterschiedliche Faktoren bei. Zum einen ist hier der aufgrund der umfangreichen sozialen Sicherungssysteme im internationalen Vergleich als besonders stabil geltende deutsche Wohnungsmarkt zu nennen. Entsprechend stieg der auf internationale Investoren entfallende Anteil von 13 % auf 60 %. Hinzu kommt ein krisenbedingt spürbar gestiegenes Interesse bei Investoren, die ansonsten in anderen Assetklassen aktiv sind. Dieses traf auf ein weiterhin unter dem Bedarf liegendes Fertigstellungsvolumen und stand somit einem noch stärkeren Anstieg des Transaktionsvolumens entgegen. Der GdW schätzt den Neubaubedarf auf rund 320.000 Wohnungen pro Jahr. Die Unterdeckung betrug 2019 bei 293.000 fertig gestellten Wohneinheiten rund 8 %. Modellrechnungen des Analysehauses empirica prognostizieren bei gleichbleibendem Produktionsvolumen jedoch bereits ab 2021 einen leichten Angebotsüberhang. Die 2020 nochmals um 2,2 % auf insgesamt 368.400 und damit den zweithöchsten Wert seit der Jahrtausendwende gestiegenen Wohnungsbaugenehmigungen lassen das Erreichen einer zumindest gleichbleibenden Fertigstellungszahl realistisch erscheinen. Hierfür spricht auch der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs (genehmigte, aber noch nicht fertig

gestellte Wohnungen), der 2019 mit 740.400 Wohnungen den höchsten Stand seit 1998 erreichte. Zudem könnte ein Teil der bisher auf den Gewerbebau fokussierten Projektentwickler einen (größeren) Teil der Planungsressourcen auf den Wohnungsbau verwenden. Die ausgelasteten Fertigungskapazitäten lassen in Verbindung mit dem bei inländischen Wohnungsunternehmen zu beobachtendem Trend, verstärkt auf Forward Deals und Übernahmen von Projektentwicklern zu setzen, keinen kurzfristigen Einbruch am Markt erwarten.

Die Entwicklung der regionalen Märkte stellt sich dabei äußerst heterogen dar. Während die 67 kreisfreien Großstädte von 2010-2019 1,7 Mio. Einwohner gewonnen haben, nehmen die Leerstände in ländlichen Regionen vor allem in den ostdeutschen Bundesländern wieder zu. Zuletzt scheint sich bei der Binnenwanderung eine Trendumkehr abzuzeichnen. Inwieweit sich diese als dauerhaft erweist oder aber nur eine vorübergehende Änderung der Prioritäten bei der Wohnraumnachfrage in Folge der Coronakrise darstellt, bleibt abzuwarten. Jedoch dürfte der Zuzug von Studienanfängern in die Universitätsstädte aufgrund des größtenteils auf den Online-Modus umgestellten Lehrangebots spürbar gebremst gewesen sein und so entlastend auf die Wohnungsmärkte gewirkt haben. Zudem dürfte der Außenwanderungssaldo nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamts auch im fünften Jahr in Folge gesunken sein. Mit Entfall der einschränkenden Maßnahmen wird jedoch von einem Anstieg der Zuzüge aus dem Ausland und hierauf gestützt zu einer Verfestigung der angespannten Marktlage in den Metropolen und Ballungszentren ausgegangen.

Die beiden preistreibenden Faktoren, das historisch niedrige Zinsniveau und die Wohnungsknappheit, bestimmten auch im Jahr 2020 die Entwicklung an den Immobilienmärkten. Allerdings fiel, wie schon in den Vorjahren, der Anstieg bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen laut dem empirica Preisindex mit 12,2 % für Bestandswohnungen und 9,2 % für Neubauten deutlich höher aus als die bundesweiten Mietpreise mit 4,0 % resp. 3,9 %. Die Experten von F+B ermittelten für die bundesweiten Bestandmieten im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 1,2 % und bei den Neuvermietungen ein unverändertes Niveau. Der gegenüber den Mieten erneut überproportionale Anstieg der Kaufpreise dürfte zum einen den mangelnden Anlagealternativen in einem historisch niedrigen Zinsumfeld sowie zum anderen dem knappen Mietangebot in den Zuzugsgebieten geschuldet sein. Laut dem „Postbank Wohnatlas 2021“ zogen die Kaufpreise in 94 % aller Landkreise an. Besonders deutlich fielen Preissteigerungen in den günstigen Städten ab 100.000 sowie im Umland der Metropolen an. Nach dem massi-

Konzernabschluss (IFRS)

ven Preisanstieg der letzten Jahre warnt die Kreditanstalt für Wiederaufbau vor überhöhten Immobilienpreisen in deutschen Großstädten. Die Bundesbank sieht Anzeichen dafür, dass die markanten Preisübertreibungen während der Pandemie noch zugenommen hätten. Auch der empirica Blasenindex indiziert für das 4. Quartal für 324 von 401 Landkreisen eine mäßige bis hohe Blasenengefahr, bei den Großstädten für elf von zwölf und bei den Top 7 – mit Ausnahme von Köln – sogar eine eher hohe Blasenengefahr.

Nach dem Erwerb eines Wohnungsportfolios in Nordrhein-Westfalen (NRW) und dem Verkauf eines größeren Teils des Göttinger Wohnungsbestands kommt der Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt in diesem Bundesland besondere Bedeutung für die Coreo zu. Ein von dem bundesweiten Wohnimmobilienmarkt nicht unbedeutend abweichendes Marktumfeld war 2020 nicht zu verzeichnen. Wie auch in der Bundesrepublik kam es in NRW im ersten Halbjahr mit einem Minus von 0,1 % zu einem leichten Bevölkerungsrückgang (Daten für das Gesamtjahr lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor). Insgesamt ist das Mietniveau in NRW regional weniger ausdifferenziert als innerhalb der Bundesrepublik. Die Mietpreise am teuersten Standort Köln liegen um 130 % über denen im billigsten Landkreis Hörter. Landesweit stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete im letzten Jahr um 1,2 % je Quadratmeter und damit ebenfalls deutlich weniger dynamisch als die Kaufpreise. Im 4. Quartal lag der durchschnittliche Quadratmeterkaufpreis für Wohnungen bei 2.013 Euro und damit 12,5 % über dem Wert der Vorjahresperiode.

Gewerbeimmobilienmarkt

Anders als bei Wohnimmobilien kam es im Gewerbeimmobilienmarkt zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens von 15 % auf 58,2 Mrd. Euro. Dabei waren die einzelnen Segmente des Gewerbeimmobilienmarkts von den Auswirkungen der Coronakrise deutlich unterschiedlich betroffen. Trotz eines signifikanten Rückgangs um elf Prozentpunkte, dominierten die Käufe von Büroimmobilien mit einem Anteil von 45 %, gefolgt von Handelsimmobilien (18 %) und Logistikimmobilien (12 %) das Marktgeschehen. Unverändert entfiel mit 31,4 Mrd. Euro oder 54 % über die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die Top-7 Märkte, wobei Berlin und Frankfurt zusammen 15,3 Mrd. Euro auf sich vereinigen konnten. Innerhalb des gesamten Gewerbeimmobilienmarktes konnte nur der Umsatz mit Logistikimmobilien zulegen. Gegenüber dem Vorjahr kam es zu einem Anstieg um 28 % oder 1,9 Mrd. Euro auf 8,7 Mrd. Euro. Auf E-Commerce-Unternehmen, die von den Schließungen und Einschränkungen im Einzelhandel profitierten, entfiel rund ein Siebtel des Flächenumsatzes.

In den kommenden drei Jahren wird für diese mit einem weiteren Bedarf von 4 Mio. Quadratmetern gerechnet. Die Spitzenrenditen an den Top-7 Standorten sanken im Jahresvergleich derweil um weitere 30-40 Basispunkte.

Trotz der sprunghaft gestiegenen Home Office Tätigkeit zeigten sich die Büroimmobilienmärkte weitgehend krisenresilient. Wenngleich es bei den Büro-Fertigstellungen 2019 zu einem 10 Jahreshoch und gleichzeitig zu einem Nachfragerückgang um über 30 % kam, sieht JLL an den Top-7 Standorten nicht zuletzt aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten dennoch kein Überangebot. Auch das Institut der deutschen Wirtschaft rechnet auf absehbare Zeit mit keinem Einbruch des Büromarktes. Eine im 4. Quartal unter 1.200 Unternehmen durchgeführte Untersuchung ergab, dass zwei Drittel der Betriebe nach dem Ende der Pandemie keinen Anstieg der Homeoffice-Quote planen. Während von den befragten Firmen nur 6,4 % in den kommenden 12 Monaten Ihre Bürofläche reduzieren wollen, gaben 17 % an, Umbauten zu planen.

Das Hotel- und Gaststättengewerbe war von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie mit am stärksten betroffen. Die Übernachtungszahlen gingen um 40 % auf 300 Mio. zurück. Besonders betroffen waren dabei mit einem Rückgang von 57 % die Stadthotels und hier wiederum vor allem an Standorten mit starker Abhängigkeit von internationalen Gästen, Messen und Großveranstaltungen. Dennoch machen Dr. Lübke & Kelber bislang bei den Preisen für Hotelimmobilien keine sinkenden Preise aus. Das Vorkrisenniveau werden zuerst touristisch geprägte Regionen erreichen, gefolgt von kleineren Städten. Für die A-Städte und Kongress- und Flughafenhotels wird mit einer deutlich längeren Durststrecke gerechnet. Allerdings dürfte sich kapitalstarken Partnern auf der Betreiberseite die Chance bieten, vom Konsolidierungstrend zu profitieren.

Im von Schließungen und Einschränkungen ebenso betroffenen Einzelhandel sanken die Spitzenmieten 2020 bundesweit bereits um 2,1 % bei gleichzeitig 25 % reduziertem Flächenumsatz. Für das laufende Jahr 2021 rechnet Jones Lang LaSalle mit einem weiteren Minus von 4,2 %, wobei für Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern ein noch stärkerer Rückgang von 5,1 % prognostiziert wird. Wie sich die Krise langfristig auf die Flächennachfrage und den Leerstand von Einzelhandelsflächen auswirken wird, kann derzeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Jedoch lassen die Warnungen, wie die des Handelsverbands Deutschland, eine spürbare erhöhte Insolvenzquote erwarten. Besonders betroffen sind die Modehändler. Hier kam es bereits 2020 zu einer deutlich erhöhten Zahl an Pleiten unter den großen Einzelhänd-

Konzernabschluss (IFRS)

lern. Je länger die Schließungen und Einschränkungen aufrechterhalten werden, umso nachhaltiger dürfte sich das Konsumentenverhalten ändern und den Trend zum Online-Einkauf weiter verstärken.

3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr stand auch für die Coreo-Gruppe im Zeichen der Corona-Pandemie. Neben einem rückläufigen Angebot sind hier die zur Einschränkung der Ausbreitung des Virus umgesetzten Maßnahmen wie eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten im Rahmen von Due Diligence Prozessen zu nennen. Gleichzeitig war die später als geplante Einwerbung von neuen Investitionsmitteln für den Geschäftsverlauf bestimmend. Nachdem die geplante Begebung einer Unternehmensanleihe mit Einbruch der Kapitalmärkte im März 2020 verschoben werden musste, wurde die Emission aufgrund eines hinter den Erwartungen zurückgebliebenem Zeichnungsergebnis im September abgesagt. Die für das projektierte Bestandswachstum benötigten Finanzmittel standen der Coreo erst nach Abschluss einer alternativen Finanzierung Ende Dezember 2020 zur Verfügung.

Insgesamt konnte das Akquisitionsvolumen daher erstmalig gegenüber dem Vorjahr nicht erneut gesteigert werden. Nachdem im letzten Jahr noch Zukäufe im Volumen von 33,7 Mio. EUR getätigt werden konnten, beliefen sich die Immobilienkäufe im Geschäftsjahr 2020 auf 3,3 Mio. EUR. Dabei handelt es sich um zwei aneinander angrenzende Entwicklungsgrundstücke in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden mit einer Gesamtfläche von gut 17.000 m². Für die in Haßloch miterworbene Logistikimmobilie wurde unerwartet das bestehende Vorkaufrecht ausgeübt.

Hauptsächlich durch den erst im Frühjahr 2020 erfolgten Übergang von Nutzen und Lasten des in 2019 erworbenen NRW-Wohnungsportfolios erhöhte sich der Immobilienbestand des Konzerns im Vorjahresvergleich dennoch von 45,1 Mio. EUR auf 64,1 Mio. EUR. Aus dem für den Weiterverkauf vorgesehenen Teilportfolio konnten 2020 bereits 7 Wohneinheiten unter Realisierung der kalkulierten Margen veräußert werden. Bei der Schaffung der für die Privatisierung zwingend erforderlichen Voraussetzungen am Standort Gelsenkirchen kam es pandemiebedingt zu Verzögerungen bei bauvorbereitenden Maßnahmen. Die Mieteinnahmen der in das langfristige Bestandsportfolio übernommenen Wohnungen in Bielefeld und Wuppertal entsprachen den bei Kauf getätigten Erwartungen.

In Bad Köstritz schlugen sich die in den Vorjahren getätigten Investitionen in den Bestand in einem spürbaren

Anstieg der Mieteinnahmen nieder. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere Maßnahmen vorgenommen um die positive Entwicklung abzusichern.

Auch in Göttingen kamen die baulichen Maßnahmen zur nachhaltigen Aufwertung des Bestands weiter voran. Strategisches Entwicklungsziel ist unverändert die Bildung eines aus vier Mietshäusern bestehenden Wohnungsportfolios. Der in diesem Zusammenhang vorgesehene Verkauf der im Göttinger Umland belegenen kleinteiligen Immobilien blieb u.a. in Folge der krisenbedingten Verkauferschwernisse hinter den Planungen zurück. Der erfolgte Übergang von Nutzen und Lasten des im Jahr 2019 verkauften, verwaltungsintensiven Teilportfolios führte zu einer deutlich überproportionalen Reduktion des mit dem Göttinger Portfolio verbundenen Verwaltungsaufwands.

Mit den innerstädtischen Objekten in Darmstadt und Hannau sowie der Teileigentumseinheit in Bielefeld konnten drei weitere Hydra-Immobilien gewinnbringend verkauft werden. Das Objekt in zentraler Gießener Lage wurde vollständig vermietet. Die Fertigstellung des an B&B vermieteten Hotels in Kiel sowie der Wohnungen im Frankfurter Objekt Berger Straße steht zwischenzeitlich kurz bevor und wird somit zu einer Erhöhung der laufenden Mieteinnahmen der Hydra Bestandsimmobilien beitragen. Damit wurden 2020 die Verkaufs- und Vermietungsplanungen für das Hydra-Portfolio erfüllt.

Die Mieteinnahmen für die gewerblich genutzten Gebäude in Bruchsal und Mannheim zeigten sich von der Corona Krise weitestgehend unbeeindruckt und entwickelten sich planmäßig. Stabil präsentierten sich auch die Mieteinnahmen der Objektgesellschaft „St. Martin Tower“ an der die Coreo AG mit 10,1 % beteiligt ist.

Insgesamt konnten die Planungen für das von der Corona-Krise geprägten Jahr 2020 nicht erfüllt werden. Während sich die Mieteinnahmen des Bestandsportfolios insgesamt planmäßig entwickelten, wirkte sich das deutlich rückläufige Akquisitionsvolumen unmittelbar auf die Mieteinnahmen aus neuen Objekten sowie das Bewertungs- und Verkaufsergebnis aus.

3.1 Ertragslage

Auch 2020 trugen die drei Ertragsquellen (Miet-, Verkaufs- und Bewertungsergebnis) der vom Unternehmen verfolgten wertschaffenden Wachstumsstrategie zum Gesamtergebnis bei.

Bei den Bruttomieteinnahmen kam es gegenüber dem Vorjahreswert von 2.919 TEUR planmäßig zu einem An-

Konzernabschluss (IFRS)

stieg von 596 TEUR oder über 20 % auf 3.515 TEUR. Positiv wirkte hierbei vor allem das im ersten Halbjahr von der LEG übernommene Wohnungsportfolio. Zu einem spürbaren Anstieg der Mieteinnahmen kam es auch in Bad Köstritz sowie im Hydra Portfolio. Insgesamt konnten damit die aus den Teilverkäufen in Mannheim und Göttingen resultierenden gegenläufigen Effekte sowie die planmäßige Ausweitung des Leerstands in Göttingen im Vorfeld der anstehenden Baumaßnahmen mehr als überkompensiert werden. Zudem tragen vermietete aber noch nicht an den jeweiligen Mieter übergebene Gewerbeflächen wie in Kiel und Gießen erst künftig zu den laufenden Einnahmen bei.

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien mit einem Anstieg von 2.982 TEUR auf 6.092 TEUR mehr als verdoppelt werden. Die dabei erzielte Verkaufsmarge ist jedoch deutlich unterzeichnet, da der Verkauf des Göttinger Teilportfolios für 5,0 Mio. EUR erst nach Übergang von Nutzen und Lasten in 2020 umsatzwirksam wurde, der auf die Transaktion entfallende Ertrag aber bereits 2019 in das Bewertungsergebnis eingeflossen ist. Unter Herausrechnung dieses Sondereffekts erfolgten die Verkäufe durchschnittlich nahezu 90 % über ihren Buchwerten.

Stark rückläufig entwickelte sich das Bewertungsergebnis. Nach einem Plus von 3.060 TEUR belief sich dieses 2020 auf nur 847 TEUR und spiegelt damit das deutlich hinter den Planungen zurückgebliebene Akquisitionsvolumen wider. Zusätzlich negativ beeinflusst wurde das Ergebnis durch die Bewertung des von der LEG übernommenen Wohnungsportfolios in Nordrhein-Westfalen. Die in den langfristigen Bestand übernommenen Einheiten in Bielefeld und Wuppertal gingen in etwa mit ihren Nettokaufpreisen in die Bilanz ein. Entsprechend erklärt sich der negative Beitrag zum Bewertungsergebnis in Höhe von 1.057 TEUR größtenteils mit den auf diese Objekte entfallenden Anschaffungsnebenkosten.

Die gegenüber dem Vorjahr um 2.388 TEUR geringer ausgefallenen Erträge erklären zusammen mit den insgesamt gegenüber Vorjahr nur leicht erhöhten Personal-, Material- und sonstigen Aufwendungen (+120 TEUR) den größten Teil des gegenüber 2019 um 3.192 TEUR auf -690 TEUR rückläufigen EBIT. Ergebnisverschlechternd wirkten sich zudem die um 683 TEUR erhöhten Abschreibungen und Wertminderungen aus. Mit 672 TEUR entfiel dabei der Hauptteil auf die Wohnungsbestände in Lünen und Gelsenkirchen. Trotz des erfolgreichen Verkaufs von 8 der insgesamt 112 Wohneinheiten wurde der Bestand damit in nur in etwa zu den Nettokaufpreisen bilanziert. Damit einhergehend erhöhen sich die stillen Reserven gegenüber der Verkaufsplanung.

In Folge des gestiegenen Portfoliovolumens kam es bei den Zinsaufwendungen zu einem Anstieg um 135 TEUR, der damit aber deutlich unterproportional ausfiel. Zum Anstieg der Finanzerträge um 148 TEUR auf 165 TEUR trug u.a. der verspätete Kaufpreiseingang für das Göttinger Teilportfolio bei. Insgesamt ergab sich mit -2.125 TEUR ein gegenüber dem Vorjahr (-2.145 TEUR) nur leicht verändertes Finanzergebnis.

Aufgrund des um 1.600 TEUR verbesserten Steuerergebnisses fiel der Rückgang des Periodenergebnisses geringer aus als beim operativen Ergebnis (EBIT). Dieses belief sich auf -2.437 TEUR nach -862 TEUR im Vorjahr. Trotz der Kapitalerhöhung fiel das Ergebnis je Aktie gegenüber dem Vorjahr somit von -0,05 EUR auf -0,14 EUR.

Deutlich positiv entwickelte sich hingegen das Sonstige Ergebnis. Bedingt durch den Kursanstieg der MagForce Aktie kam es zu einer Steigerung um 2.616 TEUR auf 1.499 TEUR (Vorjahr -1.117 TEUR). Das Gesamtergebnis verbesserte sich damit im Vorjahresvergleich von -1.980 TEUR um 1.042 TEUR auf -938 TEUR.

3.2 Finanzlage

Der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte Ausbau des Immobilienbestands schlug sich sowohl im Cash Flow aus laufender betrieblicher Tätigkeit sowie Investitionstätigkeit nieder. Die für die Zukäufe in Gelsenkirchen, Lünen und Wiesbaden verauslagten (Rest)kaufpreise von insgesamt 9.201 TEUR waren für die Verschlechterung des operativen Cash Flows von -5.251 TEUR um 8.551 TEUR auf -13.802 TEUR bestimmend.

Beim Cash Flow aus Investitionstätigkeit stand den gegenüber dem Vorjahr um 12.302 TEUR auf 15.156 TEUR erhöhten Auszahlungen ein Rückgang bei den Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte in Höhe von 6.547 TEUR gegenüber. Insgesamt stieg der sich aus der Investitionstätigkeit ergebende Finanzmittelbedarf im Konzern um 5.604 TEUR auf 7.934 TEUR.

Die sich aus dem operativen Geschäft und der Investitionstätigkeit ergebenden Mittelabflüsse wurden größtenteils durch die Erhöhung der Darlehensverbindlichkeiten um 17.904 TEUR sowie den Bruttoemissionserlös einer im Juni 2020 durchgeführten Barkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts finanziert. Gleichzeitig sank der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr um 1.919 TEUR auf 3.276 TEUR.

Insgesamt hat sich die Finanzlage des Coreo Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich verbessert. So kann

Konzernabschluss (IFRS)

das Unternehmen aus dem im Dezember 2020 abgeschlossenen und mit 6,75 % p. a. zu verzinsenden Darlehen noch 7 Mio. EUR für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios abrufen. Zusätzlich sollen der Coreo über eine Kapitalerhöhung im Volumen von mindestens 5 Mio. Euro weitere Mittel zufließen. Durch die vorzeitige Tilgung der mit einem Kupon von 10 % ausgestatteten Optionsanleihe zum Jahresende wird es im laufenden Jahr zu einer entsprechenden Entlastung bei den Zinsaufwendungen kommen. Darüber hinaus werden für 2021 weiter steigende Mieteinnahmen erwartet. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, auch im 2021 allen Zahlungsverpflichtungen im Konzern fristgerecht nachkommen zu können.

3.3 Vermögenslage

Für die Erhöhung der Bilanzsumme um 18.066 TEUR auf 84.563 TEUR war in der Hauptsache der fortgesetzte Ausbau des Immobilienportfolios ausschlaggebend.

Dabei stand den Zugängen in Form der Wohnungen in Bielefeld, Gelsenkirchen, Lünen und Wuppertal und der Entwicklungsgrundstücke in Wiesbaden der Abgang des Göttinger Teilportfolios, des Grundstücksteils in Mannheim sowie des Hydra Objekts in Viersen gegenüber. In Summe erhöhte sich Immobiliengesamtbestand von 45.093 TEUR um 18.986 TEUR auf 64.079 TEUR. Während der Bestand der als Finanzanlage gehaltenen Immobilien vor allem durch die Übernahme der 160 Wohnungen in Bielefeld und Wuppertal um 15.757 TEUR auf 54.259 TEUR anstieg und damit rund 85 % des Werts des Immobilienvermögens ausmacht, fiel die Position der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien mit dem Abgang der Göttinger Wohnungen von 5.881 TEUR auf 902 TEUR. Zu dem Anstieg der Immobilienvorräte um 8.209 TEUR führte der Kauf der Entwicklungsgrundstücke in Wiesbaden sowie der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohnungen in Lünen und Gelsenkirchen.

Bilanzverlängernd wirkte die Zunahme des langfristigen Finanzanlagevermögens um 1.683 TEUR, die größtenteils auf den Wertzuwachs der an der MagForce AG gehaltenen Beteiligung zurückzuführen ist. Der Finanzmittelbedarf im Zuge des Portfolioausbaus führte zum Verkauf von Anteilen an einem Geldmarktfonds sowie dem Rückgang der Zahlungsmittel in Höhe von zusammen 3.881 TEUR.

Auf der Passivseite wuchsen spiegelbildlich zum Portfolioaufbau sowohl das Eigenkapital als auch die kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten. Eine im Juni durchgeführte Kapitalerhöhung und das positive sonstige Ergebnis konnten den um 2.423 TEUR erhöhten negativen Ergeb-

nisvortrag überkompensieren, so dass das Konzerneigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 976 TEUR auf 29.295 TEUR ausgeweitet werden konnte. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten stand der zum Bilanzstichtag ausbezahlten ersten Tranche über 16 Mio. EUR der im Dezember 2020 abgeschlossenen Finanzierung die vorzeitige Tilgung der ausstehenden Wandelschuldverschreibung im Volumen von 15 Mio. Euro gegenüber. Darüber hinaus wurden die Darlehen für die Immobilien in Bruchsal und Mannheim langfristig verlängert. In Summe stiegen die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten im Vorjahresvergleich um 5.749 TEUR auf 32.623 TEUR. Ein zur Finanzierung des wachsenden Immobilienportfolios erhöhtes Kreditvolumen führte in Verbindung mit abnehmenden Kreditrestlaufzeiten zum Bilanzstichtag zu einem Anstieg der kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten um 11.880 TEUR auf 18.996 TEUR.

Durch den überproportionalen Anstieg der Finanzverbindlichkeiten fiel die Eigenkapitalquote im Konzern von 42,6 % auf 34,6 %. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Finanzierung über 23 Mio. EUR eine Kapitalerhöhung im Volumen von mindestens 5 Mio. EUR durchgeführt werden soll. Ceteris paribus würde dies zu einem Wiederanstieg der Eigenkapitalquote auf 38,3 % führen.

4. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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

Ziel des Risikomanagementsystems ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch die Vermeidung bzw. Minimierung bekannter Risiken. Als Risiken werden dabei sowohl entstandene Verluste und zusätzliche Aufwendungen als auch entgangene Gewinne betrachtet, unabhängig davon, ob hierfür interne oder externe Gründe ursächlich sind. Zur Sicherstellung einer

Konzernabschluss (IFRS)

größtmöglichen Zielerreichung dienen unterschiedliche Maßnahmen und Prozesse. Basis bildet dabei die Sensibilisierung aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken und Planabweichungen sowie ein entsprechendes Informations- und Berichtssystem. Relevante Aufgaben und Funktionen werden von Mitarbeitern übernommen, die über die nötigen fachlichen Qualifikationen verfügen. Zudem werden über das normale Tagesgeschäft hinausgehende Maßnahmen nur nach Abstimmung zwischen den betreffenden Unternehmensbereichen und ggf. unter Einbeziehung des Vorstands getroffen. Zur Überwachung und Kontrolle aller den Immobilienbestand betreffenden Maßnahmen finden regelmäßig interne Besprechungen unter Teilnahme von Vorstand, Vertrieb und Asset Management statt. Zusätzlich bedürfen in der Geschäftsordnung des Vorstands genannte Geschäfte der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Um die mit unternehmerischem Handeln unabdingbar verbundenen möglichen Risiken so früh wie möglich zu erkennen und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden neben den gesamtwirtschaftlichen vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

4.1 Branchenspezifische Risiken

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung:

Der Coreo-Konzern investiert sowohl in gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Die Nachfrage- und Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt ist von unterschiedlichen, von Coreo nicht beeinflussbaren Faktoren, wie zum Beispiel der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die konjunkturelle Lage hat sich nach einem jahrelangen Aufschwung in Folge der Corona-Krise deutlich eingetrübt und könnte über eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen negativ auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen wirken. Da die im Konzern gehaltenen Gewerbeimmobilien nur zu einem Teil längerfristig vermietet sind, könnte dies unmittelbar auf die kurzfristig anstehenden Nachvermietungen negativ ausstrahlen. Auch könnte es bei langfristigen vermieteten Objekten zu Ausfällen von Mietern oder Anpassungen der vereinbarten Miete kommen. Eine rückläufige Entwicklung bei der Zahl der Beschäftigten oder den Realeinkommen der Privathaushalte könnte eine Belastung für den Wohnungsmarkt darstellen. In deren Folge würde sich der Konzern möglicherweise mit steigenden Leerstandsraten bei gleichzeitig stagnierenden, ggf. sogar rückläufigen Mietpreisen und/oder erhöhten Mietausfällen konfrontiert sehen. Angesichts des noch nicht absehbaren Endes der Corona-Krise und ihrer Langzeitauswirkungen auf die

wirtschaftliche Entwicklung ist eine Prognose der Wirtschaftsentwicklung 2021 und vor allem darüber hinaus mit ausreichend hoher Eintrittswahrscheinlichkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Aufgrund der umgesetzten Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen sowie der unverändert expansiven Geldmarktpolitik der EZB ist derzeit aber von einem deutlichen Anstieg des BIP für 2021 auszugehen.

b) Standortrisiken:

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich. Vor diesem Hintergrund werden vor jedem Immobilienkauf eingehende Analysen des jeweiligen lokalen Markts unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur durchgeführt. Aufgrund von durchschnittlicher Wohnungsgröße, Mieterstruktur und Mietniveau halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Wohnimmobilien für gering. Für die vom Unternehmen gehaltenen Gewerbeimmobilien nehmen wir aufgrund der Vermietungserfolge und unter der Annahme einer zeitnahen Überwindung der Corona-Krise und dem Entfall der vorgenommenen Einschränkungen dieselbe Risikoeinschätzung vor, da diese entweder in wirtschaftsstarken Regionen belegen sind und/oder aber über zentrale innerstädtische Lagen verfügen. Mit Anhalten der krisenbedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens wächst die Insolvenzgefahr für Selbstständige, Gewerbetreibende und Unternehmen. Je später die Wirtschaftstätigkeit das Vorkrisenniveau wieder erreichen kann, desto größer dürfte das generelle Risiko einer strukturellen, dauerhaften Anpassung in der Wirtschaft werden. Beispielsweise könnten Teile des innerstädtischen, stationären Einzelhandels durch Onlineanbieter aus dem Markt teilweise verdrängt werden, was zu einem Rückgang der Flächennachfrage führen würde. Das diesbezügliche Risiko schätzt der Vorstand aktuell als mittelhoch ein.

c) Bewertungsrisiken

Die einmal jährlich von einem externen, unabhängigen Bewerter ermittelten Marktwerte der im Konzern gehaltenen Immobilien, sind neben den laufenden Mieteinnahmen in der Hauptsache von Eingangsgrößen abhängig, die aus verlässlichen Datenquellen abgeleitet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Diskontierungszinssatz, die an den jeweiligen Standorten nachhaltig erzielbaren Mieten und marktüblichen Leerstandsquoten sowie die zugehörigen Bodenrichtwerte. Zusätzlich finden subjektive Einschätzungen und Erwartungen wie beispielsweise zur

Konzernabschluss (IFRS)

Entwicklung der Inflationsrate und der Einwohnerzahlen als auch individuelle Bewertungen des bautechnischen Zustands Eingang in die Berechnung. Daneben wirken beispielsweise Änderungen von Aktien- und Anleiherenditen auf die Immobilienpreise und die Liquidität des Immobilienmarktes ein. Das Risiko einer erheblichen Abwertung unserer Immobilienbestände in Folge steigender Zinsen schätzen wir angesichts der von der Europäischen Zentralbank angekündigten Maßnahmen als nicht hoch ein. Sollten die erwarteten Markttrenditen anderer Assetklassen, wie z. B. Aktien, spürbar steigen, könnte dies jedoch zu entsprechenden Anpassungen des allgemeinen Immobilienpreisniveaus und damit des Werts der von der Coreo gehaltenen Bestände führen. Da sich die Kapitalmärkte im Verlauf des Jahres 2020 beruhigten, in der Folge deutlich erholen konnten und sich die Immobilienmärkte gleichzeitig sehr resilient präsentierten, werden die Bewertungsrisiken im Vergleich zum Vorjahr nur noch als durchschnittlich hoch angesehen.

d) Regulatorische und politische Risiken

Regulatorische Risiken ergeben sich aus der möglichen Verschärfung bestehender sowie der Einführung zusätzlicher Vorschriften und den sich daraus etwaig ergebenden zusätzlichen Kosten und Aufwendungen (z. B. im Bau-, Umwelt- und Arbeitsrecht, Energieeffizienz) auf der einen und eingeschränkten Möglichkeiten auf der anderen Seite. Ebenso können entsprechende regulatorische Eingriffe in den Wohnimmobilienmarkt von verzögerten Mietsteigerungsmöglichkeiten (z. B. Mietpreisbremse, Mietpreisbindung, Milieuschutz, reduzierte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten) über den Entfall geplanter Mieterhöhungen bis zum Rückgang der Mieteinnahmen und in der Folge dem Ausbleiben erwarteter Zuschreibungen oder der Reduktion der ermittelten Immobilienwerte führen. Zudem können bereits Entwicklungen in der politischen Meinungsbildung, wie die anhaltende Diskussion um die Enteignung von großen Wohnungsbeständen, wie in Berlin, negativ auf die Geschäftsentwicklung ausstrahlen, indem beispielsweise Finanzmarktteilnehmer ihre Risikoprämien frühzeitig anpassen oder sich Investoren gänzlich aus Marktsegmenten und/oder einzelnen Standorten/Regionen zurückziehen. Das diesbezügliche Risiko wird unverändert als gering eingestuft, da der Konzern zum einen über ein geographisch gut diversifiziertes Portfolio mit niedrigen absoluten Quadratmetermieten verfügt und zum anderen nur eine kleinere Immobilie in einer der von Wohnungsnot besonders betroffenen Großstädte gelegen ist.

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

4.2 Leistungswirtschaftliche Risiken

a) An- und Verkaufsrisiken

Das Geschäftsmodell des Coreo-Konzerns sieht den kontinuierlichen Ausbau des Immobilienbestandes vor. Dabei bilden Immobilien mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial (Value Add) den Fokus der Akquisitionsstrategie. Getätigte Annahmen zur Attraktivität des jeweiligen Standorts, der Vermietbarkeit des Objekts in Bezug auf Mietzins und Vermarktungszeitraum, des Mietsteigerungspotenzials oder des Zeitbedarfs für die Einholung behördlicher Genehmigungen und/oder notwendige bauliche Maßnahmen können sich als falsch erweisen und in der Folge zu Abweichungen bei den Planungen zu Mieteinnahmen und Zuschreibungen führen. Darüber hinaus kann es dazu kommen, dass bewertungsrelevante Informationen zur Bausubstanz, zu Altlasten usw. erst nach Kaufvertragsabschluss erlangt werden. Diesen Risiken wird durch umfassende und strukturierte Bestandsaufnahmen und Analysen, bei Bedarf unter Einschaltung externer Partner, Rechnung getragen. Zusätzlich wird versucht, in den Kaufverträgen entsprechende Garantien oder Sicherheitsleistungen innerhalb bestimmter Ober- und Untergrenzen durchzusetzen. Im Rahmen der wertschaffenden Wachstumsstrategie werden einzelne Objekte eines akquirierten Portfolios, für die entweder kein langfristiges Vermietungskonzept entwickelt werden kann oder die nicht in das Kernportfolio passen, wieder zum Verkauf gestellt. Können geplante Verkaufspreise am Markt nicht oder nicht innerhalb des veranschlagten Zeitraums erzielt werden, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und ggf. Liquiditätssituation des Konzerns. Ein weiteres Risiko besteht in der Rückabwicklung geschlossener Kaufverträge, das durch die Auswahl integrierender, ausreichend finanzstarker Käufer reduziert wird. Die An- und Verkaufsrisiken stufen wir insgesamt als gering ein.

b) Entwicklungsrisiken:

Das auf Value-Add-Immobilien ausgerichtete Geschäftsmodell der Coreo-Gruppe ist untrennbar mit Entwicklungsrisiken verbunden, die jedoch im Ver-

Konzernabschluss (IFRS)

gleich mit Neubauprojekten aufgrund des geringeren Komplexitätsgrades niedriger ausfallen. Auf der Aufwandsseite bestehen diese in einer Überschreitung der budgetierten Kosten oder nicht absehbaren zusätzlich notwendigen baulichen Maßnahmen. Verzögerungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen können in länger als geplanten Baugenehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten Begründung finden und zu verzögert einsetzenden Mieteinnahmen, längeren Mietkürzungen und ggf. der Auslösung von Vertragsstrafen führen. Da Coreo nicht alle Entwicklungsrisiken unmittelbar steuern kann, wird das entsprechende Risiko generell als mittelgroß, bei noch längerem Anhalten der Maßnahmen zur Ausbreitung des Coronavirus jedoch als grundsätzlich steigend eingestuft. Da nur für das Objekt in Kiel sowie Teile der Gewerbeflächen in Gießen mit Mietvertragsparteien Übergabetermine vereinbart worden sind, stuft der Vorstand das hieraus erwachsende Risiko als gering ein.

c) Vermietungs- und (Miet-)Ausfallrisiken

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

Innerhalb des Wohnungsbestands kann es objektspezifisch durch zum Teil umfangreiche Modernisierungs-

maßnahmen zur Verbesserung der Vermietbarkeit der Einheiten zu planmäßigen Leerständen kommen. Der Vermietungsstand wird durch eigene Mitarbeiter laufend überwacht. Im Bedarfsfall soll mit gezielten Maßnahmen ein bestehender Leerstand abgebaut und einem Anstieg der Leerstände bereits vorgehend entgegengewirkt werden.

Ausfallrisiken bestehen innerhalb des Konzerns bei den Mieteinnahmen sowie im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen. Ersteren wird durch eine stringente Mieterauswahl unter Rückgriff auf Bonitätsprüfungen im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen sowie einem direkten Mietermanagement während der Vertragslaufzeit entgegengewirkt. Da die Mieterstruktur unseres Wohnungsbestands einen überdurchschnittlich hohen Anteil an nicht unmittelbar von der Krise betroffenen Haushalten (Rentner und Transferleistungsempfänger) aufweist und die durchschnittlichen Quadratmetermieten vergleichsweise niedrig sind, verfügt dieser über ein günstiges Risikoprofil. Bei unseren Gewerbeobjekten kam es unterjährig zu vereinzelten Stundungen in nicht erheblichem Umfang, die zum Jahresende 2020 zurückgeführt waren. Zusammenfassend wird das Risiko nachhaltig erhöhter Mietausfälle daher als gering bewertet.

Das Geschäftsjahr 2020 betreffende Mietausfallrisiken sind im Konzernabschluss wertberichtigt.

Verkäufe erfolgen aus Gründen der Risikosteuerung ebenfalls nur nach eingehender Prüfung an ausreichend finanzstarke Vertragspartner. Der Kaufpreis für die in 2020 veräußerte Immobilie in Bielefeld wurde noch nicht belegt. Durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts kam es bei den ebenfalls im Berichtsjahr veräußerten Objekten in Darmstadt und Hanau zu Verzögerungen bei der Vertragsabwicklung. Erkennbare Ausfallrisiken bestehen diesbezüglich aber nicht.

d) Klumpenrisiken

Sowohl in Bezug auf die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands auf sechs Bundesländer und 18 Standorte gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einem einzelnen Standort. Da noch nicht alle vermieteten Gewerbeobjekte an die jeweiligen Mieter übergeben worden sind, kommt es mit weiteren Mietvertragsbeginn zu einer fortschreitenden Reduktion des Klumpenrisikos. Dieses wird aufgrund von Mieterbonität und Restlaufzeit der geschlossenen Mietverträge als gering bewertet.

Konzernabschluss (IFRS)

4.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. An den Aktienmärkten kann es, in schwierigen Marktphasen im Besonderen, niedrigkapitalisierten Unternehmen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zusätzlich Fremdkapital benötigt, würde sich eine nicht oder nur unzureichend wachsende Eigenkapitalbasis sowie eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen und/oder ein Rückgang der Kreditvergabebereitschaft negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken. Gleichzeitig können Verwerfungen an den Finanz- und Kapitalmärkten zu einem steigenden Renditeniveau führen und damit die Begebung von Unternehmensanleihen und/oder die Inanspruchnahme von Darlehen nur noch zu wirtschaftlich nicht zu vertretenden Kosten möglich machen. Derzeit geht der Vorstand davon aus, im laufenden Geschäftsjahr eine Kapitalerhöhung durchführen und damit die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns erhöhen zu können. Sollte die geplante Kapitalerhöhung nicht durchgeführt werden können, würde das Akquisitionsvolumen durch die aktuell zur Verfügung stehenden Finanzmittel begrenzt. Für diesen Fall wird das Risiko, das Zielvolumen des Portfolios innerhalb des Planungszeitraums nicht zu erreichen bzw. auch das mittelfristig geplante Portfoliovolumen nicht zu erreichen, als hoch eingestuft. Sollten in bestehenden Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können, könnte es zu vorzeitigen Rückführungsverpflichtungen und in der Folge ggf. zur Verwertung von als Sicherheit dienenden Immobilien kommen. In der Regel führt dies zu spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen auf der Seite des Sicherheitengebers. Zum Jahresende 2020 bestanden keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen innerhalb des Konzerns.

b) Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Angesichts der von den Zentralbanken im Zuge der Corona-Krise eingeleiteten Maßnahmen sowie der Ankündigungen, die Anleihekäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemie Emergency Purchase Programme – PEPP) auch über das Jahresende 2021 fortzusetzen, erwarten

wir für das Jahr 2021 keinen gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus und stufen daher das Zinsänderungsrisiko als gering ein.

c) Liquiditätsrisiken

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten. Immobilienankäufe stellen kein unmittelbares Liquiditätsrisiko für den Coreo-Konzern dar, da diese nur erfolgen, soweit deren Finanzierung im Vorfeld sichergestellt wurde. Sollten Entwicklungsmaßnahmen im Bestand einen über die Laufzeit des entsprechenden Kredits hinausgehenden Zeitraum in Anspruch nehmen, kann Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Die in 2020 ausgelaufenen Finanzierungen der Objektgesellschaften Bruchsal und Mannheim wurden zu verbesserten Konditionen prolongiert. Offen bleibt aktuell, ob und in welchem Umfang die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu Mietausfällen führen werden. Die Liquiditätsrisiken werden wir im Vorjahr daher als mittelhoch bewertet.

d) Fremdwährungs- und Risiken aus Finanzierungsinstrumenten:

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

4.4 Sonstige Risiken

a) Personalrisiken

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

b) IT-Risiken

Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen. Dabei stützt sich das Unternehmen auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über de-

Konzernabschluss (IFRS)

finierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und Daten. Regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand und tragen dazu bei, dass etwaige, die Geschäftsprozesse beeinträchtigende, Ausfallzeiten möglichst gering gehalten werden können. Zudem sind die Umsätze der Coreo nicht von der Verfügbarkeit eines Online-Front-Ends abhängig.

c) Risiken mit Kooperationspartnern

Innerhalb des Konzerns sind verschiedene Tätigkeiten an professionelle Dienstleister und Kooperationspartner ausgelagert, ohne dass es hierdurch zu kritischen Abhängigkeiten kommt. Das entsprechende Risiko wird daher als gering eingestuft.

Um das geplante Wachstum realisieren zu können, müssen notwendigerweise geschäftsspezifische Risiken eingegangen werden. Immobilienakquisitionen werden daher nur vorgenommen, soweit das mit diesen verbundene Chancen-Risiko-Profil den Anforderungen des Unternehmens entspricht. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts stehen dem Konzern liquide Mittel für weitere Akquisitionen zur Verfügung. Um das mittelfristige Wachstumsziel erreichen zu können, ist sowohl die Erhöhung der Eigenkapital- als auch die Erhöhung der Fremdkapitalbasis notwendig. Gleichzeitig ist die Verfügbarkeit von Immobilienangeboten, die dem Investitionsprofil des Coreo-Konzerns entsprechen, Voraussetzung für das Erreichen der Unternehmensziele.

Angesichts der noch immer nicht überwundenen Corona-Krise geht das Management aus Vorsichtsgründen insgesamt von einer höheren Unsicherheit für das Geschäftsjahr 2021 aus. Zusammenfassend sieht der Vorstand für das Jahr 2021 keine erhöhten Risiken, die für den Konzern eine Bestandsgefährdung darstellen könnten.

4.5 Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung

Branchenspezifische Chancen

Der Coreo-Konzern investiert sowohl in Gewerbe- als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Dabei bestehen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland keine geographischen Beschränkungen. Durch die Fokussierung auf attraktive Mittelzentren und Objekte im Value-Add-Segment im Wert von 3-20 Mio. EUR haben wir uns in einem im Vergleich zu den A-Städten und Metropolregionen weniger wettbewerbsintensiven Marktumfeld positioniert. Über das bestehende Netzwerk der Mitarbei-

ter und seinem zunehmenden Bekanntheitsgrad sichert sich Coreo die frühzeitige Kenntnis von attraktiven zum Verkauf stehenden Immobilien. Die Bestandsentwicklung bereits angekaufter Immobilien eröffnet besondere Chancen und Potenziale. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand sollte sowohl ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete als auch eine Senkung der Leerstandsquote erzielt werden können. Für die Wohnungen, die dem einfachen bis mittleren Marktsegment zuzurechnen sind, besteht zudem eine breite Nachfrage, die bei steigenden Neuvertragsmieten und einem etwaigen, krisenbedingten Rückgang der verfügbaren Einkommen nochmals zunehmen sollte. Der Vorstand geht daher von zusätzlichen Mietvertragsabschlüssen und einer rückläufigen Leerstandsquote bei den nicht im Umbau befindlichen Objekten aus. Zusätzlich werden sowohl der Beginn der Mietverträge in Kiel und Gießen als auch die der Coreo erstmals ganzjährig zufließenden Mieten aus dem LEG Portfolio zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen beitragen. Ein den internen Planungen entsprechendes Verkaufsergebnis der von der Coreo AG erworbenen Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Lünen würde neben der Freisetzung von gebundenem Kapital die Innenfinanzierungskraft stärken. Mit den aktuell zur Verfügung stehenden Finanzmitteln sollten darüber hinaus Zukäufe mit einem Volumen von bis zu 25 Mio. Euro getätigt werden können. Etwaige Zuflüsse aus der Erhöhung des Eigenkapitals und/oder weiteren Darlehen würden das Akquisitionspotenzial entsprechend erhöhen. Gleichzeitig könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zu einem steigenden (Gewerbe-) Immobilienangebot führen.

Chancen im Finanzierungsbereich

Die von den Konzerngesellschaften gehaltenen Immobilien werden unter Aufnahme von Bankdarlehen finanziert, wobei Finanzierungsstrukturen und Kreditlaufzeiten auf die jeweilige Immobilie zugeschnitten sind. Können Immobilien nach erfolgten Entwicklungsmaßnahmen langfristig vermietet werden, besteht bei unverändertem Zinsniveau die Möglichkeit, den erforderlichen Eigenkapitalanteil und/oder den Zinssatz zu senken sowie über verlängerte Kreditlaufzeiten von dem historisch niedrigen Zinsniveau langfristig zu profitieren. Das in den Tochtergesellschaften für die Finanzierung benötigte Eigenkapital stellt die Coreo AG mittels Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Die hierfür emittierte und mit einem Kupon von 10 % ausgestattete Optionsanleihe konnte zum Ende des Geschäftsjahres vorzeitig zurückgezahlt werden. Refinanziert wurde der hierfür nötige Betrag in Höhe von 15 Mio. EUR durch die Aufnahme eines mit 6,75 % p.a. verzinsten Darlehens mit einer Laufzeit von 5 Jahren in Höhe von 23 Mio. Euro. Dabei hat die Darlehensgeberin Interesse und

Konzernabschluss (IFRS)

Bereitschaft erklärt, den angestrebten Ausbau des Immobilienportfolios auf der Finanzierungsseite zu begleiten. Die erfolgreiche Akquisition weiterer Immobilien sollte bei unverändertem Zinsniveau über den damit einhergehenden Anstieg der laufenden Mieteinnahmen zu einer Reduktion des für Unternehmensfinanzierungen zu zahlenden Zinssatzes führen.

Chancen am Kapitalmarkt

Die Coreo AG hat mit Beschluss der Hauptversammlung sowohl ein Genehmigtes als auch ein Bedingtes Kapital und damit die Voraussetzungen geschaffen, durch die Ausgabe von Wertpapieren Kapital einzuwerben. Da das genehmigte Kapital mit Durchführung der Kapitalerhöhung im Juni 2020 entsprechend reduziert wurde, beabsichtigt der Vorstand der Hauptversammlung vorzuschlagen, das genehmigte sowie das bedingte Kapital an die erhöhte Eigenkapitalbasis anzupassen.

Zusammenfassend geht das Unternehmen für 2021 davon aus, das Akquisitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr merklich steigern zu können. Ebenso wird bei den Mieteinnahmen ein erneuter Anstieg erwartet. Die Höhe der Erlöse aus Immobilienverkäufen ist neben den geplanten Verkäufen vor allem von der Zusammensetzung der akquirierten Immobilien abhängig.

5. Prognosebericht

Laut einer im Oktober 2020 veröffentlichten Umfrage erwartete die Hälfte der in Deutschland Befragten für die kommenden 12 Monate eine weitere Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage, gegenüber 16 % die mit einer Verbesserung rechneten. Eine aus dem Februar 2021 stammende Prognose der Europäischen Kommission geht hingegen von einem 3,2-%igen Wachstum im Jahr 2021 und 3,1 % in 2022 aus, nachdem es im Jahr 2020 um rund 5 % eingebrochen ist. Damit würde das Vorkrisenniveau frühestens 2022 erreicht. Gleichzeitig lagen die Erwartungen der Wirtschaftsweisen im Herbst 2020 mit 3,7 % noch um 0,6 % über der im März aktualisierten Schätzung. Im Fall einer Verlängerung des Lockdowns um ein weiteres Quartal dürfte der Anstieg um 1 % unter diesem Wert liegen. Die Deutsche Bank hat unterdessen in Folge des länger als anfänglich erwarteten Lockdowns, winterbedingter Verluste in der Bauproduktion und den durch Lieferprobleme bei Chips verursachten temporären Produktionsstörungen in der Automobilindustrie ihre BIP-Schätzungen für das erste Quartal von zuvor -0,5 % auf -2 % (jeweils gegenüber Vorquartal) herabgesetzt. Für das Gesamtjahr geht das Bankhaus aufgrund einer erwarteten deutlichen Erho-

lung im Sommerhalbjahr, die von der kräftigen globalen Nachfrage, der extrem expansiven Geld- und Fiskalpolitik und nicht zuletzt der aufgestauten Konsumnachfrage der deutschen Haushalte getrieben werden sollte, von einem Anstieg des BIP um 4 % aus.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Prognosen in dem von der Corona-Krise geprägten wirtschaftlichen Umfeld kaum möglich ist.

Für das weitere Wachstum des Coreo-Konzerns ist die Verfügbarkeit eines ausreichenden und dabei die Parameter der Investitionsstrategie erfüllenden Immobilienangebots Grundvoraussetzung. Um sich bietende Opportunitäten nutzen zu können, müssen gleichzeitig ausreichend Finanzmittel zur Verfügung stehen, um die jeweiligen Eigenkapitalanforderungen der finanzierenden Banken erfüllen zu können.

Entgegen der vor einem Jahr noch verschiedentlich für möglich erachteten Verwerfungen am Immobilienmarkt sind die Preise im vergangenen Jahr zum Teil weiter deutlich gestiegen. Allerdings spiegelt die Entwicklung der einzelnen Segmente die unterschiedliche Auswirkung der Pandemie auf die Immobilienwirtschaft wider. Während sich Wohnimmobilien deutschlandweit bei einem Anstieg der Neuvertragsmieten um 2,8 % überproportional um 7,5 % verteuerten, erhöhten sich die Gewerbeimmobilienpreise im Durchschnitt nur mehr um 0,6 %. Bei Einzelhandelsimmobilien kam es dabei zu einem Rückgang von 1,7 % auf Jahressicht. Allerdings scheint der jahrelange Preisauftrieb auch bei Büroimmobilien inzwischen gestoppt. Denn bei einer Betrachtung der Entwicklung seit Pandemiebeginn (April bis Dezember 2020) reduzierten sich die Büroimmobilienpreise um 0,3 %. Die Lage der im Besonderen von den wiederholten Einschränkungen zur Eindämmung der Ausbreitung der unterschiedlichen Virus-Mutationen betroffenen Wirtschaftsbereiche wird zunehmend sichtbar. So fiel die sogenannte Collection Rate für die Objekte des Einkaufs-Center-Immobilienfonds der DWS alleine von Februar bis März 2021 von 68 % auf 62 %. In einzelnen Shopping Centern liegt dieser Wert nochmals deutlich niedriger. Weiterhin deutlich rückläufig sind auch die Umsätze bei Hotelimmobilien. Wenngleich die Auslastungsquoten im Zuge des Lockdowns stark gefallen sind und die Substanz der Betreiber damit einhergehend zunehmend angegriffen wird, sind sogenannte Firesales bisher die Ausnahme geblieben. Die im Zusammenhang mit der auf den Weg gebrachten Änderung des Infektionsschutzgesetzes des Bundes erlassenen Maßnahmen, sehen eine erweiterte Homeoffice-Tätigkeit vor und könnten daher geeignet sein, die Nachfrage nach Büroimmobilien dauerhaft zu verschieben. Angesichts der noch nicht absehbaren langfristigen

Konzernabschluss (IFRS)

Auswirkungen der Corona-Krise auf die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte sieht der Vorstand aktuell keine ausreichend belastbare Datenbasis, um eine hinreichend wahrscheinliche Prognose zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamt- und Immobilienwirtschaft 2021 ableiten zu können.

Allerdings könnte es mit Ausweitung und/oder Verlängerung der pandemiebedingten Maßnahmen in den besonders betroffenen Immobiliensegmenten im Jahresverlauf 2021 zu einem Anstieg des Angebots im Besonderen im von der Coreo favorisierten Value Add-Bereich kommen. Durch die erfolgte kostengünstigere Refinanzierung der Optionsanleihe konnte das Spektrum der Investitionsmöglichkeiten erweitert werden. Zudem steht Coreo für mehrere Objekte in fortgeschrittenen Ankaufsverhandlungen. Mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln ist ein Ankaufsvolumen von bis zu 25 Mio. EUR finanzierbar. Mit der Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung würde sich dieses entsprechend erhöhen. Zudem hat die Finanzierungspartnerin der Coreo ihr Interesse und ihre Bereitschaft bekundet, dem Unternehmen über das im Dezember 2020 gewährte Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR hinaus zur Verfügung zu stehen. Einen zusätzlichen Mittelzufluss erwartet der Vorstand aus weiteren (Teil-)Verkäufen in Mannheim, der zum Verkauf gestellten Immobilien im Umfeld von Göttingen sowie der Privatisierung der Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Lünen. Neben im Verlauf des Jahres beginnenden Mietverträgen sollen die eingeleiteten Maßnahmen zum Abbau der

Leerstandsquote innerhalb des Wohnungsportfolios sowie die Vermietung derzeit noch im Umbau befindlicher Wohneinheiten zur Erhöhung der laufenden Mieteinnahmen beitragen. Gleichzeitig geht der Vorstand davon aus, dass sich dies bei ansonsten unverändertem Marktumfeld in einem deutlich erhöhten Bewertungsergebnis niederschlagen wird.

Auf der Aufwandseite wird das ohnehin konsequente Management der laufenden Kosten unverändert fortgeführt. Ein Ausbau des Mitarbeiterteams wird in Abhängigkeit vom Akquisitionsvolumen erfolgen.

Insgesamt geht das Management für 2021 bei einer unverändert bestehenden Unsicherheit über die weitere Entwicklung von einer deutlichen Erhöhung des Akquisitionsvolumens gegenüber dem Vorjahr und einer moderaten Steigerung der Mieteinnahmen sowie der Verkaufserlöse und des Ergebnisbeitrags aus der Immobilienbewertung aus.

Frankfurt am Main, den 16. April 2021

Der Vorstand



Marin N. Marinov

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und die für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prü-

Konzernabschluss (IFRS)

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

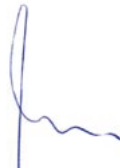
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir

nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hofheim am Taunus, 19. April 2021

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 31.12.2020

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2020 (HGB)

Aktiva

in EUR	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.149,00	5.804,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.092,00	7.362,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	193.307,19
	6.092,00	200.669,19
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	950.000,00	949.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.270.750,00	1.230.500,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.402.188,59	13.524.746,15
	15.622.938,59	15.704.246,15
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Fertige Erzeugnisse und Waren	5.457.926,79	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.923,13	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.587.705,88	19.246.680,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.309.899,97	1.216.014,89
	26.008.528,98	20.462.695,20
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	2.000.000,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.259.685,08	2.632.299,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten	901.654,32	30.848,88
	50.260.974,76	41.036.562,45

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2020 (HGB)

Passiva

in EUR	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	17.540.460,00	15.945.880,00
- davon bedingtes Kapital EUR 6.724.940,00 (EUR 6.724.940,00)		
II. Kapitalrücklage	24.096.524,86	23.777.608,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 318.916,00 (EUR 0,00)		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-25.278.054,09	-23.881.822,26
V. Jahresüberschuss	13.954,96	-1.396.231,83
B. Rückstellungen		
I. Steuerrückstellungen	1.157,37	0,00
II. Sonstige Rückstellungen	240.515,92	259.020,00
	241.673,29	259.020,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Anleihen	0,00	13.625.000,00
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.619.077,57	0,00
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.662,27	108.618,61
IV. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	240.253,38	58,90
V. Sonstige Verbindlichkeiten	16.147.909,33	33.396,79
	21.099.902,55	13.767.074,30
- davon aus Steuern EUR 95.710,64 (EUR 31.672,52)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.795,33 (EUR 1.724,27)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.927,81	20.448,00
	50.260.974,76	41.036.562,45

Jahresabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

01.01.2020 bis 31.12.2020

in EUR	2020	2019
1. Umsatzerlöse	1.369.254,98	367.981,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	123.099,77	32.740,99
3. Materialaufwand	-263.164,62	0,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-926.965,37	-722.491,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.640,00)	-123.038,89	-84.914,80
	-1.050.004,26	-807.406,04
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.183,85	-9.390,13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-672.727,40	0,00
	-679.911,25	-9.390,13
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.080.520,72	-916.379,91
7. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 345.628,98 (EUR 214.778,29)	1.847.378,87	214.778,29
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.541.041,62 (EUR 1.338.270,68)	1.668.391,76	1.352.518,13
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -285.067,56 (EUR -85.020,00)	-285.067,56	-85.020,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.629.841,05	-1.545.109,16
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.087,96	1,00
12. Ergebnis nach Steuern	14.527,96	-1.395.285,83
13. Sonstige Steuern	-573,00	-946,00
14. Jahresüberschuss	13.954,96	-1.396.231,83
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-25.278.054,09	-23.881.822,26
16. Bilanzverlust	-25.264.099,13	-25.278.054,09

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2020 (HGB)

Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Jahresabschluss (HGB)

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-25 TEUR	7 TEUR	2020
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	566 TEUR	72 TEUR	2020
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	259 TEUR	97 TEUR	2020
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	17 TEUR	-2 TEUR	2020
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	0 TEUR	0 TEUR	2020
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2020
Coreo Han AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	3 TEUR	1 TEUR	2020
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	346 TEUR	2020
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-4.747 TEUR	-1.991 TEUR	2020
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG, Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	9 TEUR	1.921 TEUR	2020
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-221 TEUR	-210 TEUR	2020
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG,* Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-36 TEUR	-37 TEUR	2020

* Die Gesellschaft wurde im Wirtschaftsjahr 2020 gegründet.

Jahresabschluss (HGB)

Anlagenspiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	1.1.2020	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.20	1.1.2020	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.20	31.12.20	31.12.19
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	1.655	0	0	30.420	4.149	5.804
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.223	4.259	0	0	102.482	90.861	5.529	0	0	96.390	6.092	7.362
2. Geleistete Anzahlungen	193.307	0	193.307	0	0	0	0	0	0	0	0	193.307
	291.530	4.259	193.307	0	102.482	90.861	5.529	0	0	96.390	6.092	200.669
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	949.000	1.000	0	0	950.000	0	0	0	0	0	950.000	949.000
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.230.500	40.250	0	0	1.270.750	0	0	0	0	0	1.270.750	1.230.500
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.180.770	62.500	0	0	15.243.270	1.656.024	285.068	100.010	0	1.841.082	13.402.189	13.524.746
	17.360.270	103.750	0	0	17.464.020	1.656.024	285.068	100.010	0	1.841.082	15.622.939	15.704.246
	17.686.370	108.009	193.307	0	17.601.071	1.775.650	292.251	100.010	0	1.967.891	15.633.180	15.910.719

Jahresabschluss (HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2020 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12.06.2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972.940,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Aufgrund dieser Ermächtigung ist im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Erhöhung des Grundkapitals um 1.594.580,00 EUR durchgeführt worden.

Das gezahlte Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 319 wurde unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.07.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach der teilweisen Inanspruchnahme noch 6.378.360,00 EUR.

Die Kapitalrücklagen in Höhe von TEUR 24.097 werden nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB bilanziert.

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
31.12.2020				
Anleihe	0	0	0	0
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	4.619	4.619	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93	93	0	0
Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	240	240	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	16.148	148	16.000	0
	21.100	5.100	16.000	0
31.12.2019				
Anleihe	13.625	625	13.000	0
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	109	109	0	0
Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	33	33	0	0
	13.767	767	13.000	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 4.619 durch Grundschuldbestellungen besichert.

Ende Januar 2018 wurde eine Unternehmensanleihe begeben. Die Anleihe wurde am 23. Dezember 2020 vollständig zurückbezahlt und das verpfändete Aktiendepot der Coreo AG wurde vollständig freigegeben.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Darlehensvertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Bis zum 31.12.2020 wurden 16 Mio. EUR abgerufen.

Für die Absicherung des Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)

Jahresabschluss (HGB)

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

Darüber hinaus wurde ein Aktienvermögen mit einem Buchwert zum 31.12.2020 in Höhe von TEUR 7.209 verpfändet.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Erträge aus Zuschreibungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.881 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die **Dritte Coreo Immobilien VVG mbH**, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 11.117 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. bzw. 24. April 2020 gegenüber der Volksbank Greven eG zugunsten der **Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung zweier Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 2.720 aus der Finanzierung der Wohnungsportfolio Wuppertal und Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von insgesamt TEUR 2.720 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 27. April 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Zweite Coreo Immobilien VVG mbH** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.423 aus der Immobilienfinanzierung eine selbstschuldnerische Ausfallbürgschaft in Höhe von TEUR 750 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 20. Oktober 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer bis zum 31.12.2020 abgerufenen Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.465 aus der Finanzierung eines Grundstücks in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.900 übernommen.

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

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 11.

Jahresabschluss (HGB)

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, den 23. März 2021



Marin N. Marinov
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

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

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

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

Jahresabschluss (HGB)

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

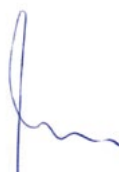
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

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

Hofheim am Taunus, 24. März 2021

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



corêo® real estate

Coreo AG
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main

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