



Coreo AG

Halbjahres Abschluss

2025

Inhalt

Zwischenabschluss (IFRS)	03
_Konzernbilanz	04
_Konzern-Gesamtergebnisrechnung	06
_Konzern-Kapitalflussrechnung	07
_Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	09
_Konzernanhang	10
Zwischenabschluss (HGB)	36
_Bilanz	37
_Gewinn- und Verlustrechnung	39
_Anhang	40

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

zum 30.06.2025

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2025

Coreo AG

Aktiva	30.06.2025	31.12.2024	Anhang
	TEUR	TEUR	
Immaterielle Vermögenswerte	1	3	5.1.1
Sachanlagen	472	544	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	58.182	51.980	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	9.087	9.027	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	20	20	5.1.5
Latente Steueransprüche	83	134	6.2.4
Langfristige Vermögenswerte	67.845	61.708	
Immobilienvorräte	7.980	7.860	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.379	842	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	3.554	6.000	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	698	500	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	31	30	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.066	4.393	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	4.500	5.2.6
Kurzfristige Vermögenswerte	17.708	24.125	
Summe Vermögenswerte	85.553	85.833	

Passiva	30.06.2025	31.12.2024	Anhang
	TEUR	TEUR	
Gezeichnetes Kapital	2.255	2.255	6.1.1
Kapitalrücklage	24.598	24.598	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-23.961	-22.398	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	0	0	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	15.437	17.000	
Nicht beherrschende Anteile	2	-212	6.1.6
Eigenkapital	15.439	16.788	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	27.440	31.991	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.578	1.500	6.2.3
Latente Steuerschulden	626	783	6.2.4
Langfristige Schulden	29.650	34.280	
Sonstige Rückstellungen	575	452	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	38.740	32.824	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	680	893	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	255	406	6.3.2
Steuerschulden	214	190	6.3.3
Kurzfristige Schulden	40.464	34.765	
Summe Eigenkapital und Schulden	85.553	85.833	

Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2025
Coreo AG

	1.1.- 30.06.2025 TEUR	1.1.- 30.06.2024 TEUR	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	2.548	3.006	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4.500	6.425	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-4.802	-6.690	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-302	-265	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	200	7.3
Andere Erlöse	531	477	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	84	166	7.4
Materialaufwand	-1.288	-1.639	7.5
Personalaufwand	-814	-862	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-74	-47	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-620	-898	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	65	138	
Finanzerträge	10	11	7.9
Finanzaufwendungen	-1.756	-1.839	7.10
Übriges Finanzergebnis	6	15	7.11
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.675	-1.675	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	106	-445	7.12
Periodenergebnis	-1.569	-2.120	
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	0	0	
Ertragsteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	0	0	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	0	6.1.5
Gesamtergebnis	-1.569	-2.120	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.564	-2.075	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-5	-45	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.564	-2.075	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-5	-45	
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,69	-0,92	

Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024
Coreo AG

	1.1.- 30.06.2025	1.1.- 30.06.2024
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-1.569	-2.120
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	-200
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	302	265
Abschreibungen und Wertminderungen	74	47
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-480	1.101
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	124	207
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-736	-1.048
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-286	838
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilenvorräten	0	1.040
Auszahlungen für Investitionen in Immobilenvorräte	-120	0
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-16	-26
Finanzaufwendungen	1.756	1.839
Ertragsteuern	-106	445
Erhaltene Zinsen	0	0
Gezahlte Zinsen	-1.408	-1.529
Ertragsteuerzahlungen	-11	-33
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.476	826
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	4.500	3.985
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-3.098	-250
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-45	-157
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.357	3.578

Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	3.000	10.380
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-2.159	-13.521
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-49	-38
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	792	-3.179
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-327	1.225
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.393	5.329
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.066	6.554
<hr/>	<hr/>	<hr/>

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30.

Juni 2024

Coreo AG

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Ergebnis-vortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2024 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-39.519	0	20.175	-136	20.039
Periodenergebnis	-	-	-	-2.075	-	-2.075	-45	-2.120
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-2.075	-	-2.075	-45	-2.120
Stand zum 30.06.2024 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-41.593	0	18.101	-182	17.920
Stand zum 01.01.2025 nach IFRS	2.255	24.598	12.545	-22.398	0	17.000	-212	16.788
Periodenergebnis	-	-	-	-1.564	-	-1.564	-5	-1.569
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-1.564	-	-1.564	-5	-1.569
Änderungen im Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	219	219
Stand zum 30.06.2025 nach IFRS	2.255	24.598	12.545	-23.961	0	15.437	2	15.439
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Coreo AG

Anhang zum Konzernzwischenabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

1. Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen.

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

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

2. Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung

2.1 Allgemeines

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Coreo AG zum 30. Juni 2025 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 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.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von der Coreo AG zum 30. Juni 2025 ein gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 31. Dezember 2024 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses 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 Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschluss basiert auf der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns.

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

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

Die ab dem 1. Januar 2025 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

3.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss 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

3.2 Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

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

	31.12.2024	Zugänge	Abgänge	30.06.2025
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	4	0	16
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	4	0	16

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

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

Zum 14. Februar 2025 erwarb der Konzern bei vier Gesellschaften jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile und erlangte damit die Kontrolle über diese Gesellschaften. Deren Vermögen besteht im Wesentlichen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Erbpachtgrundstücke). Es wurden keine wesentlichen Prozesse übernommen. Der Vorgang stellt daher keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 dar, sondern ist als Erwerb einer Vermögensgruppe zu qualifizieren. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst (siehe Punkt 5.1.3). Der Konzern wendet auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien das Fair-Value-Modell nach IAS 40 an. Wertänderungen werden erst im Rahmen der Folgebewertung erfolgswirksam erfasst. Die Kaufpreiszahlung in Höhe von 5,45 Mio. EUR erfolgte in Höhe von 3,0 Mio. EUR zahlungsmittelwirksam sowie in Höhe von 2,45 Mio. EUR nicht zahlungsmittelwirksam durch Abtretung einer Forderung. Anteile ohne beherrschenden Einfluss werden entsprechend ihrem Anteil am Nettovermögen ausgewiesen.

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunktureinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit des Coreo Konzerns beeinflussten.

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

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

Die berücksichtigten Annahmen und Schätzungen wurden sich 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 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.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	45	45
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	45	45
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-42	-38
Zugänge	-2	-4
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-44	-42
Buchwerte 30.06. / 31.12.	1	3

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 Geschäftsjahr 2025 wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	887	515
Zugänge	0	595
Abgänge	0	-223
Stand 30.06. / 31.12.	887	887
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-343	-319
Zugänge	-72	-135
Abgänge	0	111
Stand 30.06. / 31.12.	-415	-343
Buchwerte 30.06. / 31.12.	472	544

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 13 Jahren abgeschrieben werden sowie um bilanzierte Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Bei den Nutzungsrechten an Leasinggegenständen handelt es sich um Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Büro- und Geschäftsausstattung.

Im Geschäftsjahr 2025 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:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Stand 01.01.	51.980	61.010
Zugänge	6.202	252
Abgänge	0	-5.550
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-4.500
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	0	768
Stand 30.06. / 31.12.	58.182	51.980

Coreo hat zum 30.06.2025 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da der Vorstand davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im ersten Halbjahr 2025 ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2024 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen 36 Erbpachtgrundstücke des sog. „Diamonds“ Portfolios. Die Grundstücke befinden sich in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt rund 18.045 m². Die Flächen sind vollständig verpachtet.

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 dem Objekt in Kiel ist ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen.

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Anteile und Wertpapiere	6.214	6.164
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	0	0
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	2.500	2.500
Übrige finanzielle Vermögenswerte	373	363
Gesamt	9.087	9.027

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Stand 01.01.	9.027	14.709
Zugänge	54	229
Abgänge	0	-6.029
Umgliederung	0	0
Positive Marktwertveränderungen	6	118
Negative Marktwertveränderungen	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	9.087	9.027

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 30. Juni 2025 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Anteile und Wertpapiere

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

Coreo hält folgende Anteile und Wertpapiere:

TEUR	Sitz	30.06.2025	31.12.2024	Kategorie
Anzahlung Nord I Real Estate GmbH Beteiligung Rostock/Hagen	Dreieich, Deutschland	2.500	2.500	FVTPL
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.216	5.216	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		998	948	FVTPL
Übrige		373	363	AmC
Gesamt		9.087	9.027	

Die Anzahlung auf die Anteile der Beteiligungsgesellschaft Rostock/Hagen entspricht dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bislang nicht erfolgt. Eine Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss seitens Coreo liegt nicht vor.

5.1.5 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betragen TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 20). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kautionsen.

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 7.980 TEUR (im Vorjahr 7.860 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden. Die Veränderung resultiert aus einem Zugang beim Objekt Gelsenkirchen.

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:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.379	842
Sonstige Vermögenswerte	698	500
Gesamt	2.077	1.342

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Vermietung sowie um Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Immobilien.

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

5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen im aktuellen Geschäftsjahr 3.554 TEUR (Vorjahr: 6.000 TEUR).

Hierbei handelt es um eine Forderungen aufgrund des Rücktritts vom Kaufvertrag für das Beteiligungsportfolio „Spree Ost“. Ein Teil der Forderung in Höhe von 2.446 TEUR wurde anteilig als Kaufpreiszahlung für den „Diamonds“ Share Deal abgetreten. Im Rahmen dieses Anteilskaufs erwarb Coreo am 14. Februar 2025 vier Gesellschaften mit jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile.

5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Der Wert der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt insgesamt 0 TEUR (Vorjahr: 4.500 TEUR).

Sämtliche zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurden im Vorjahr mit notariellem Kaufvertrag veräußert. Besitz, Nutzen und Lasten dieser Immobilie in Bruchsal ging im aktuellen Geschäftsjahr über.

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 30. Juni 2025 eingeteilt in 2.255.202 Stückaktien (Vorjahr: 2.255.202 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Die Hauptversammlung hat am 24. Juli 2024 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die ordentliche Kapitalherabsetzung (§§ 222 ff. AktG) von zuvor 22.552.020,00 EUR, eingeteilt in 22.552.020 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je 1,00 EUR je Stückaktie, um 20.296.818,00 EUR auf 2.255.202,00 EUR, eingeteilt in 2.255.202 Stückaktien, in der Weise herabzusetzen, dass je zehn Stückaktien zu je einer Stückaktie zusammengelegt werden. Die Zusammenlegung von Aktien erfolgte im Verhältnis 10:1 zum Zwecke der Deckung aufgelaufener Verluste sowie zum Zwecke der Erreichung eines Börsenkurses der einzelnen Aktie, der über dem Mindestausgabebetrag nach § 9 Abs. 1 AktG liegt, um Kapitalmaßnahmen zu ermöglichen.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden.

Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.05.2016 um bis zu 485.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I)

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

6.1.2 Kapitalrücklage

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

6.1.3 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage beinhaltet eingestellte Gewinne vorangegangener Geschäftsjahre.

6.1.4 Ergebnisvortrag

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

6.1.5 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis beträgt 0 TEUR.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 30. Juni 2025 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: -212 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 und weiteren Fremdkapitalgebern Darlehen aufgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

30. Juni 2025

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	13.511	12.072	15.008	40.591
Sonstige				
Darlehensverbindlichkeiten	25.113	0	0	25.113
Leasingverbindlichkeiten	116	360	0	476
Gesamt	38.740	12.432	15.008	66.180

31. Dezember 2024

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	8.382	10.726	20.838	39.946
Sonstige				
Darlehensverbindlichkeiten	24.344	0	0	24.344
Leasingverbindlichkeiten	98	427	0	525
Gesamt	32.824	11.153	20.838	64.815

In den finanziellen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.672 TEUR (Vorjahr: 24.344 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Zum Bilanzstichtag wurde ein Financial Covenant gegenüber einem Finanzierungspartner nicht eingehalten. Es liegt eine Vereinbarung mit diesem Finanzierungspartner vor, in dem der Finanzierungspartner den Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts erklärt (sog. Waiver). Sämtliche weiteren Financial Covenants wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Das von diesem Finanzierungspartner gewährte Darlehen, welches zum 30. Juni 2025 über EUR 24,6 Mio. valutiert, läuft am 30. Dezember 2025 aus. Die notwendige Refinanzierung bzw. Verlängerung des Darlehens stellt eine wesentliche Unsicherheit dar und hat wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns. Coreo befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit dem Finanzierungspartner und verhandelt aktuell eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über Ende 2025 hinaus. Die Verhandlungen laufen konstruktiv und in beiderseitigem Interesse. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht der Vorstand der Coreo AG mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen Büroflächen und Kfz-Leasingverträge.

6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.578 TEUR (Vorjahr: 1.500 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

6.2.4 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Latente Steueransprüche		
Immobilien	52	108
Leasingverhältnisse	159	168
Finanzielle Vermögenswerte	0	7
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-128	-149
Gesamt	83	134
 Latente Steuerschulden		
Immobilien	626	783
Leasingverhältnisse	128	149
Saldierung mit Steueransprüchen	-128	-149
Gesamt	626	783

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Stand 01.01.	134	559
Ergebniswirksam	-51	-424
Ergebnisneutral	0	-1
Stand 30.06. / 31.12.	83	134

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Stand 01.01.	783	532
Ergebniswirksam	-157	251
Ergebnisneutral	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	626	783

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.

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2025
Personalrückstellungen	126	-76	0	104	154
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	45	45
Jahresabschluss und Prüfung	232	-99	0	181	314
Hauptversammlung	28	-28	0	14	14
Ausstehende Rechnungen	66	-1	-17	0	48
Gesamt	452	- 204	- 17	344	575

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.511	8.382
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	25.113	24.344
Leasingverbindlichkeiten	116	98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	680	893
Sonstige Verbindlichkeiten	255	406
Steuerschulden	214	190
Gesamt	39.889	34.313

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Im Weiteren wird zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie kurzfristige Mietkautionen.

6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern enthalten. Die Steuerschulden belaufen sich zum 30. Juni 2025 auf 214 TEUR (Vorjahr: 190 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:

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Mieteinnahmen	1.970	2.367
Betriebskosten	578	639
Erlöse aus der Vermietung	2.548	3.006
Andere Erlöse	531	477
Gesamt	3.079	3.483

Die Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten) werden als zeitraumbezogene Erlöse qualifiziert. Andere Erlöse beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Asset-Management Dienstleistungen, die als zeitraumbezogene Erlöse qualifiziert werden.

7.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

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

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4.500	6.425
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl.		
Veräußerungskosten	-4.802	-6.690
Gesamt	- 302	- 265

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung der Immobilie in Bruchsal erzielt.

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

7.3 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Wertänderungen aus Fair Value-Bewertung Immobilien	0	200
Gesamt	0	200

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Wertänderung Hydra-Portfolio	0	0
Wertänderung Portfolio Automotive	0	0
Wertänderung Portfolio Bruchsal/Delmenhorst	0	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	0	200
Wertänderung Portfolio WuBi	0	0
Gesamt	0	200

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17	31
Übrige	67	135
Gesamt	84	166

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -1.288 TEUR (Vorjahr -1.639 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Löhne und Gehälter	-690	-739
Soziale Abgaben	-124	-123
Gesamt	-814	-862

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

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

Zum Abschlussstichtag waren im Konzern 13 Mitarbeiter (Vorjahr: 14) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 13 (Vorjahr: 14).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen in Höhe von -74 TEUR (Vorjahr: -47 TEUR) betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzierten Nutzungsrechten aus Leasingverträgen.

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-35	-61
Raumkosten	-4	-4
Versicherungen	-27	-30
Fahrzeugkosten	-2	-12
Reisekosten	-26	-26
Bürokosten	-11	-10
Fortbildungskosten	0	0
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-57	-42
Rechts- und Beratungskosten	-10	-146
Abschluss- und Prüfungskosten	-181	-191
Nebenkosten des Geldverkehrs	-14	-16
Periodenfremde Aufwendungen	-29	-215
Aufsichtsratsvergütung	-45	-23
Übrige	-179	-122
Gesamt	- 620	- 898

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -1.756 TEUR (Vorjahr: -1.839 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Darlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

7.11 Übriges Finanzergebnis

Das übrige Finanzergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr: 15 TEUR) betrifft hauptsächlich die im Gewinn und Verlust erfassten Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte.

7.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

TEUR	30.06.2025	30.06.2024
Tatsächliche Ertragsteuern	-18	-89
Latente Steuern	124	-356
Gesamt	106	-445

Im Jahr 2025 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -18 TEUR (Vorjahr: -89 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert überwiegend aus der Vermietung von Immobilien.

Der latente Steuerertrag beträgt 124 TEUR (Vorjahr: -356 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2025 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 gemeindespezifischen 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.

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

8. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,3 Mio. EUR negative positive Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich unter anderem aus der Zunahme von Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden. Auch die Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten reduzierten sich in Höhe von 1,0 Mio. EUR und reduzierten den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -2,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2,2 Mio. EUR geringere positive Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus der Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 3,1 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,6 Mio. EUR).

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich um 4,0 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR. Die Erhöhung resultiert aus einer geringeren Aufnahme neuer Darlehen sowie aus der geringeren Tilgung von Darlehen.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich per Saldo von 6,6 Mio. EUR um 2,5 Mio. EUR auf 4,1 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 1.296 TEUR (Vorjahr: 2.840 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft ein Bankkonto, welches für Zwecke eines Darlehensvertrags genutzt wird, sowie Mietkautionen.

Der Erwerb der Kontrolle über vier Grundstücksgesellschaften wurde hinsichtlich eines Teilbetrags in Höhe von 2,45 Mio. EUR nicht zahlungswirksam durch Abtretung einer Forderung abgewickelt. Dieser Betrag ist weder im Cash-Flow aus Investitions- noch aus Finanzierungstätigkeit enthalten. Die zahlungswirksamen Abflüsse im Zusammenhang mit der Transaktion beliefen sich auf 3,0 Mio. EUR, betreffen den Erwerb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sind im Cash-Flow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Zur Finanzierung nahm der Konzern ein Bankdarlehen über 3,0 Mio. EUR auf. Dieser Zufluss ist im Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt.

9. Sonstige Angaben

9.1 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:

30. Juni 2025

TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCL ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	8.714	-	373	-	9.087
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	20	-	20
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.379	-	1.379
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	698	-	698
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	3.554	-	3.554
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	31	-	31
Zahlungsmittel	1	-	-	4.066	-	4.066
Summe Vermögenswerte		8.714	0	10.121	-	18.835
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	27.080	-	27.080
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	360	360
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.578	-	1.578
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	13.511	-	13.511
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten				25.113	-	25.113
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	116	116
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	680	-	680
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	255	-	255
Steuerschulden	2	-	-	214	-	214
Summe Verbindlichkeiten		-	-	68.431	476	68.907

31. Dezember 2024

TEUR	Fair-Value- Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCL ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffung skosten (AC)	Wertan- satz nach IFRS 16	Bilanz- ausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	8.664	-	363	-	9.027
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	20	-	20
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	842	-	842
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	6.000	-	6.000
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	500	-	500
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	30	-	30
Zahlungsmittel	1	-	-	4.393	-	4.393
Summe finanzielle Vermögenswerte		8.664	0	12.148	-	20.812
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	31.564	-	31.564
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	-	-	0
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	427	427
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.500	-	1.500
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	8.382	-	8.382
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten				24.344	-	24.344
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	98	98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	893	-	893
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	406	-	406
Steuerschulden	2	-	-	190	-	190
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	67.279	525	67.804

9.2 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.

9.3 Haftungsverhältnisse, Eventalforderungen und -verbindlichkeiten sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Wesentliche 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.

Eventalforderungen und -verbindlichkeiten, die eine wesentliche finanzielle Auswirkung auf den Konzern haben könnten, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

9.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Coreo wird im zweiten Halbjahr 2025 ein Objekt aus dem neu erworbenen „Diamonds“ Portfolio zum Kaufpreis von insgesamt 450 TEUR veräußern.

9.5 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.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns die FLORA S.A., Luxemburg gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass sie weniger als 25% der Aktien an der Coreo AG hält.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns die FLORA Holding GmbH, Dreieich gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass sie weniger als 25% der Aktien an der Coreo AG hält.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns die Floresta Familien GmbH, Dreieich gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass sie weniger als 25% der Aktien an der Coreo AG hält.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns Herr Pietro-Fabrizio Floresta, Dreieich gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass er weniger als 25% der Aktien an der Coreo AG hält.

Innerhalb des Konzerns bestehen Dienstleistungs- und Darlehensverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

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

Im ersten Halbjahr 2025 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.6 Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

- Herr Jürgen Georg Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien, Österreich

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Bodolz, (Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Juan Rodriguez, Unternehmer, Bad Vilbel (ab 8. Juli 2025)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich (bis 8. Juli 2025)

Frankfurt am Main, 15. November 2025

Der Vorstand

Jürgen Georg Faè

CEO

Zwischenabschluss (HGB)

zum 30.06.2025

AKTIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.276,01	5.288,52	
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.052,54	10.686,83	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.425.693,10	9.478.646,01	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.322.751,14	11.420.971,20	
3. Beteiligungen	5.665.499,36	5.665.499,36	
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	400.000,00	325.000,00	
	19.813.943,60	26.890.116,57	
Summe Anlagevermögen	19.822.272,15	26.906.091,92	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren	3.559.900,00	4.040.000,00	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR -65.677,02 (EUR -44.845,00)	211.384,20	119.652,83	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.517.532,89	16.162.441,75	
3. sonstige Vermögensgegenstände	4.288.010,65	577.516,69	
	22.016.927,74	16.859.611,27	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.695.504,75	3.440.765,17	
Summe Umlaufvermögen	27.272.332,49	24.340.376,44	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	415.642,10	281.618,93	
	47.510.246,74	51.528.087,29	

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	2.255.202,00	22.552.020,00	
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.597.680,86	
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38	
IV. Verlustvortrag	22.278.737,59	36.333.876,67	
V. Jahresfehlbetrag	1.508.110,19	1.390.145,73	
Summe Eigenkapital	15.610.620,46	21.970.263,84	
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen	345.700,00	288.700,00	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.828.450,00	3.221.050,02	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.828.450,00 (EUR 0,02)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.000.000,00 (EUR 3.221.050,00)			
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	774.960,97	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 774.960,97)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134.625,65	104.705,18	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 134.625,65 (EUR 104.705,18)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	710.736,67	636.442,12	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 114.562,12 (EUR 55.306,95)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 596.174,55 (EUR 581.135,17)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	24.880.113,96	24.498.719,70	
- davon aus Steuern EUR 30.992,46 (EUR 23.379,73)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.294,87 (EUR 5.049,26)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 80.113,96 (EUR 98.719,70)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 24.800.000,00 (EUR 24.400.000,00)			
	31.553.926,28	29.235.877,99	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
	0,00	33.245,46	
	47.510.246,74	51.528.087,29	

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 30.06.2025

Coreo AG Betreiben von Immobiliengeschäften, Frankfurt am Main

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		783.207,63	1.810.473,75
2. sonstige betriebliche Erträge		17.006,66	23.088,66
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-61,08		1.040.090,17
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	115.603,75		
		150.144,68	
		115.542,67	1.190.234,85
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	689.887,60		738.711,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	124.569,98		123.222,54
		814.457,58	861.934,10
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.635,45		6.081,75
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		547.459,38	542.817,42
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		281.055,38	475.606,69
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 270.953,35 (EUR 465.501,02)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.108.206,20	1.102.096,55
- davon an verbundene Unternehmen EUR 872,22 (EUR 861,11)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78,58		-3.849,84
10. Ergebnis nach Steuern		-1.508.110,19	-1.390.145,73
11. Jahresfehlbetrag		1.508.110,19	1.390.145,73

Coreo AG, Frankfurt am Main

Anhang für den Zwischenabschluss zum 30.06.2025 (HGB)

Allgemeine Angaben

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

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

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die großenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 10 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 13 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.

Die **Vorräte** werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind in der Höhe der Ausgaben angesetzt, soweit diese Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit diese Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

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

Die Angaben zum Anteilsbesitz gemäß 285 Nr. 11 HGB unterbleiben unter Hinweis auf § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, mit Ausnahme von sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 393 TEUR (Vorjahr: 383 TEUR), eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 787 TEUR (Vorjahr: 722 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit 16.730 TEUR (Vorjahr: 13.963 TEUR) sonstige Forderungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2025 eingeteilt in 2.255.202 Stückaktien (Vorjahr: 2.255.202 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden.

Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.05.2016 um bis zu 485.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I)

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Die Kapitalrücklage in Höhe von 24.598 TEUR (Vorjahr: 24.598 TEUR) wird nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB bilanziert.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

	30.06.2025			31.12.2024				
	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Rest- laufzeit über 5 Jahre	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Rest- laufzeit über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	5.828	2.828	3.000	0	2.828	0	2.828	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135	135	0	0	182	182	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	711	115	596	0	640	56	584	0
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>24.880</u>	<u>24.880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24.766</u>	<u>24.766</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>31.554</u></u>	<u><u>27.958</u></u>	<u><u>3.596</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>28.416</u></u>	<u><u>25.004</u></u>	<u><u>3.412</u></u>	<u><u>0</u></u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind, wie im Vorjahr, vollständig durch Grundschulden auf Immobilienvermögen besichert.

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.800 TEUR (Vorjahr: 24.600 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

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

Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Zum Bilanzstichtag wurde ein Financial Covenant gegenüber einem Finanzierungspartner nicht eingehalten. Es liegt eine Vereinbarung mit diesem Finanzierungspartner vor, in dem der Finanzierungspartner den Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts erklärt (sog. Waiver). Sämtliche weiteren Financial Covenants wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

Das von diesem Finanzierungspartner gewährte Darlehen, welches zum 30. Juni 2025 über EUR 24,8 Mio. valutiert, läuft am 30. Dezember 2025 aus. Die notwendige Refinanzierung bzw. Verlängerung des Darlehens stellt eine wesentliche Unsicherheit dar und hat wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung der Fortführung der Unternehmensaktivität der Gesellschaft. Die Coreo AG befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit dem Finanzierungspartner und verhandelt aktuell eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über Ende 2025 hinaus. Die Verhandlungen laufen konstruktiv und in beiderseitigem Interesse. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht die Gesellschaft mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Erstattungen aufgrund des Aufwandsausgleichsgesetzes.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten, Versicherungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Aufsichtsratsvergütungen sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus besteht gegenüber einer Bank eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.300 TEUR zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung in Höhe von 3.823 TEUR zum 30.06.2025.

Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5.781 TEUR zum 30.06.2025 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von 2.310 TEUR übernommen.

Coreo Han UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 10.899 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung über 5.250 TEUR für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der finanzierten Bank ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Coreo Wubi Residential UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zugunsten der Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.287 TEUR zum 30.06.2025 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Wuppertal und Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.720 TEUR übernommen.

Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zugunsten der Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.257 TEUR zum 31.12.2024 aus der

Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.530 TEUR übernommen.

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

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2025 an:

- Herr Jürgen Georg Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien, Österreich

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2025 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Bodolz, (Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Juan Rodriguez, Unternehmer, Bad Vilbel (ab 8. Juli 2025)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich (bis 8. Juli 2025)

Frankfurt am Main, den 15. November 2025

Jürgen Georg Faè

(Vorstand / CEO)