



Geschäftsbericht 2024



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats	3
Konzernabschluss (IFRS)	5
– Konzernbilanz	6
– Konzern-Gesamtergebnisrechnung	8
– Konzern-Kapitalflussrechnung	9
– Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
– Konzernanhang	11
– Konzernlagebericht	44
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS)	55
Jahresabschluss (HGB)	58
– Bilanz	59
– Gewinn- und Verlustrechnung	61
– Anhang	62
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB)	66

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2024

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat berichtet im Folgenden über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2024.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat war und ist jederzeit eng in die Verfahren und Maßnahmen des Vorstands zur Weiterentwicklung des Unternehmens eingebunden und hat sich angemessen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand fortgesetzt. Auch zwischen den Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde über alle wesentlichen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren, in Kenntnis gesetzt. Der jeweilige Vorstandsvorsitzende hat den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich über alle wichtigen Ereignisse informiert, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats umfassend über kritische Themen informiert.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setze sich im Geschäftsjahr 2024 aus Stefan Schütze (Vorsitzender), Dr. Christoph Jeannée und Dr. Friedrich Schmitz zusammen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die Aufgaben, die ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegen, vollumfänglich wahrgenommen und den Vorstand regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Grundlage hierfür waren die regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands zu allen für das Unternehmen und den Konzern relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der Geschäftsentwicklung, insbesondere der Geschäfts- und Finanzlage, der Übernahmestrategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Falls erforderlich, hat der Aufsichtsrat die Vorschläge und Angelegenheiten des Vorstands ohne den Vorstand erörtert.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt 4 Aufsichtsrats-sitzungen statt, welche in der Regel in Form der Video-konferenz abgehalten worden sind.

In der nachfolgenden Tabelle legen wir die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder in individualisierter Form offen:

	08.03.2024	22.05.2024	23.09.2024	12.11.2024
Stefan Schütze Vorsitzender	x	x	x	x
Dr. Christoph Jeannée	x	x	x	x
Dr. Friedrich Schmitz	x	x	x	x

In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Darüber hinaus fanden verschiedene Gespräche zwischen einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand statt, um dessen Tätigkeit fachlich zu unterstützen.

Der Vorstand berichtete sowohl schriftlich als auch mündlich in den unterjährigen Sitzungen und Besprechungen sowie in Telefonkonferenzen und über die Erstellung der Finanzberichterstattung.

Der Aufsichtsrat hat diese Angelegenheiten erörtert und, soweit erforderlich, die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Nach § 16 Abs. 1 der Satzung können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Davon machte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 1-mal Gebrauch.

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat allen zustimmungspflichtigen Angelegenheiten zugestimmt, nachdem sie eingehend geprüft und mit dem Vorstand erörtert worden waren.

SCHWERPUNKTTHEMEN

Mit Umlaufbeschluss vom 12./14.04.2024 wurde dem Verkauf der Immobilien Ruhstrathöhe/Göttingen und Bad Köstritz zugestimmt.

In seiner Sitzung am 08.03.2024 wurden die bestehenden bzw. anstehenden Finanzierungen der Bestands-Immobilien im Detail besprochen und vom Vorstand erläu-

tert. Darüber hinaus wurde der potenzielle Ankauf eines Immobilienportfolios besprochen.

Die Bilanzsitzung fand am 22.05.2024 statt. In dieser wurde neben der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 auch der Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 zugestimmt.

In seiner Sitzung am 23.09.2024 informierte sich der Aufsichtsrat über den Status Quo des Portfolios und der Finanzierungen. Darüber hinaus dem Verkauf der Immobile Bruchsal zugestimmt und der Fortgang des Ankauf eines Immobilienportfolios besprochen.

In seiner Sitzung am 12.11.2024 informierte sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung des Portfolios und zum Stand der Refinanzierungen sowie zum Stand des Neuerwerbs.

Corporate Governance

Die Coreo AG ist im Freiverkehr (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und unterliegt daher nicht den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Ungeachtet dessen ist eine gute Corporate Governance eine wesentliche Grundlage für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 keine Ausschüsse gebildet. Der Aufsichtsrat vertritt jedoch die Auffassung, dass eine fokussierte und strategische Begleitung des Unternehmens die Erfahrung und Kompetenzen des gesamten Gremiums erfordert, das gezielt auf die unternehmensrelevanten Zielsetzungen des Unternehmens zusammengestellt wurde.

Im Berichtszeitraum sind keine Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern aufgetreten.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 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 27. Mai 2025 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 2024 mit Aufsichtsratsbeschluss vom 27. Mai 2025 gebilligt und damit festgestellt.

Abschließend möchte der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Coreo AG seinen Dank für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem herausfordernden Jahr aussprechen. Ferner gilt der Dank des Aufsichtsrats auch allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen sowie ihre Unterstützung.

Frankfurt, den 27. Mai 2025

Für den Aufsichtsrat

STEFAN SCHÜTZE
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



Konzernabschluss (IFRS) der Coreo AG zum 31.12.2024

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2024 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	3	7	5.1.1
Sachanlagen	544	196	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	51.980	61.010	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	9.027	14.709	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	20	20	5.1.5
Latente Steueransprüche	134	559	6.2.4
Langfristige Vermögenswerte	61.708	76.501	
Immobilienvorräte	7.860	9.400	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	842	1.455	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	6.000	0	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	500	657	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	30	41	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.393	5.329	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.500	1.400	5.2.6
Kurzfristige Vermögenswerte	24.125	18.282	
Summe Vermögenswerte	85.833	94.783	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2024 (IFRS)

Passiva

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Anhang
Gezeichnetes Kapital	2.255	22.552	6.1.1
Kapitalrücklage	24.598	24.598	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-22.398	-39.519	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	0	0	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	17.000	20.175	
Nicht beherrschende Anteile	-212	-136	6.1.6
Eigenkapital	16.788	20.039	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	31.991	55.505	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.500	1.575	6.2.3
Latente Steuerschulden	783	532	6.2.4
Langfristige Schulden	34.280	57.618	
Sonstige Rückstellungen	452	356	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	32.824	15.159	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	893	929	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	406	401	6.3.2
Steuerschulden	190	282	6.3.3
Kurzfristige Schulden	34.765	17.126	
Summe Eigenkapital und Schulden	85.833	94.783	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	2024	2023	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	5.500	6.517	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	9.125	520	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-9.268	-520	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-143	0	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	768	-6.968	7.3
Andere Erlöse	1.007	562	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	214	333	7.4
Materialaufwand	-2.779	-5.118	7.5
Personalaufwand	-1.627	-1.292	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-139	-110	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.895	-1.601	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	906	-7.677	
Finanzerträge	22	21	7.9
Finanzaufwendungen	-3.555	-3.471	7.10
Übriges Finanzergebnis	118	-829	7.11
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-2.509	-11.956	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-742	1.339	7.12
Periodenergebnis	-3.251	-10.617	
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	167	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	0	-4	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	163	6.1.5
Gesamtergebnis	-3.251	-10.454	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-3.176	-10.441	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-75	-176	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-3.176	-10.278	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-75	-176	
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-1,41	-4,56	7.13

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	2024	2023
Periodenergebnis	-3.251	-10.617
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-768	6.968
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	143	0
Abschreibungen und Wertminderungen	139	110
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-829	1.422
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	96	-32
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	781	-745
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-198	124
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	1.850	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	0	-158
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-140	809
Finanzaufwendungen	3.555	3.471
Ertragsteuern	742	-1.339
Erhaltene Zinsen	2	0
Gezahlte Zinsen	-2.926	-2.878
Ertragsteuerzahlungen	-29	-158
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-834	-3.025
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	7.275	520
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-252	-3.358
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-51	-10
Einzahlungen aus dem Abgang von übrigen Vermögenswerten	0	367
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-209	-104
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6.763	-2.585
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	10.380	3.437
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-17.184	-3.271
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-61	-78
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.865	88
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-936	-5.522
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.329	10.851
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	4.393	5.329

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 31.12.2024

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 01.01.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-28.945	-296	30.454	39	30.493
Periodenergebnis	-	-	-	-10.441	-	-10.441	-176	-10.617
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	163	163	-	163
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	163	163	-	163
Gesamtergebnis	-	-	-	-10.441	163	-10.278	-176	-10.454
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-133	133	-	-	-
Stand zum 31.12.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-39.519	0	20.175	-136	20.039
Stand zum 01.01.2024 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-39.519	0	20.175	-136	20.039
Periodenergebnis	-	-	-	-3.176	-	-3.176	-75	-3.251
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-3.176	-	-3.176	-75	-3.251
Kapitalherabsetzung	-20.297	-	-	20.297	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2024 nach IFRS	2.255	24.598	12.545	-22.398	0	17.000	-212	16.788
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Anhang zum Konzernabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

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

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

2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2024 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 Bewertungsme-

Konzernabschluss (IFRS)

thoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 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 2024:

Standard	Titel
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig sowie langfristige Schulden mit Covenants
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Supplier Finance Arrangements

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 2024 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	Anwendungs-pflicht ab
Endorsed		
Änderungen IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025
Endorsement noch ausstehend		
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten / Verträge über naturabhängige Stromversorgung	01.01.2026
Jährliche Verbesserungen - Sammeländerungs-standard Nr. 11 zu IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Klarstellungen, Vereinfachungen, Korrekturen und Änderungen zur Konsistenz der Rechnungslegungsstandards	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027

IFRS 18 (Darstellung und Angaben im Abschluss) wird IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) ersetzen und führt wesentliche neue Anforderungen ein. Der Coreo-Konzern ist noch dabei, die Auswirkungen des neuen Standards IFRS 18 zu bewerten. Eine detaillierte Analyse der erwarteten Änderungen liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Alle weiteren in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine bzw. 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 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

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

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

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

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

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

Sämtliche in den Konzernabschluss der Coreo AG 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:

	31.12.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2024
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	0	0	12

Neugründungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Gesellschaft neu gegründet oder erworben.

3.2 Konsolidierungsmethoden

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

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

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

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und zehn 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 wahrschein-

lich 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 dreizehn Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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

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

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

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

4.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Diese Immobilien werden nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie unbebaute Grundstücke.

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

Konzernabschluss (IFRS)

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 Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

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

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

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

4.1.4 Wertminderung von Vermögenswerten

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

4.1.5 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

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

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

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente) kann der Konzern im Zugangszeitpunkt für jedes einzelne Finanzinstrument das unwiderrufliche Wahlrecht ausüben, dieses erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Eine Designation ist unzulässig, wenn das Finanzinstrument zu Handelszwecken gehalten wird oder es sich um eine bedingte Gegenleistung handelt, die von einem Erwerber aus einem Unternehmenszusammenschluss erfasst wird.

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 Eigenkapitalin-

Konzernabschluss (IFRS)

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

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

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte von Beteiligungen, Anteilen und sonstigen Wertpapieren ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen, zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen oder anderen Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind. Wenn für nicht-börsennotierte Beteiligungen, Anteile und sonstige Wertpapiere im Einzelfall ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann, werden diese hilfsweise zu ihren Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht der niedrigere beizulegende Wertansatz zum Tragen kommt. Die Anschaffungskosten werden mit dem Preis zum Erfüllungstag ermittelt. Inhaltlich betrifft dies bei Coreo die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an börsennotierten sowie nicht-börsennotierten Gesellschaften und Fonds.

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

Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

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

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Demnach verfolgt der Konzern Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern erstellt eine Wertberichtigungsmatrix, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag hinsichtlich erwarteter Kreditverluste überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Konzernabschluss (IFRS)

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 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 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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.

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

Konzernabschluss (IFRS)

zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinismethode bewertet. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Langfristige unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihrem Barwert bilanziert.

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

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

4.1.11 Leasing

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Der Konzern als Leasinggeber

Unter der Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klas-

sifiziert, 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.

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 Lea-

Konzernabschluss (IFRS)

singzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

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

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

4.1.12 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

Immobilien und werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

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

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

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

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

4.1.14 Währungsumrechnung

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

4.1.15 Aktienbasierte Vergütungen

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

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

4.1.16 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 ist wie im Vorjahr 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 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind planmäßig in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, in denen der Konzern die entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, als Aufwendungen ansetzt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen gezahlt werden, werden in der Periode erfolgswirksam erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

4.1.18 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, Auf-

Konzernabschluss (IFRS)

wendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Annahmen und Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

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

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

Ansatz und Bewertung der Rückstellungen erfolgen auf der Basis der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des zukünftigen Nutzenabflusses sowie anhand von Erfahrungswerten und den zum Bilanzstichtag bekannten Umständen. Der tatsächliche Nutzenabfluss kann insofern vom Betrag der Rückstellungen abweichen.

Die Bewertung risikobehafteter Forderungen umfasst Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, die auf der Kreditwürdigkeit der jeweiligen Mieter, den aktuellen Konjunktorentwicklungen und der Analyse historischer Forderungsausfälle beruhen.

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

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	45	45
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	45	45
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-38	-34
Zugänge	-4	-4
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	-42	-38
Buchwerte 31.12.	3	7

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

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

Konzernabschluss (IFRS)

Im Geschäftsjahr 2024 wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	515	505
Zugänge	595	10
Abgänge	-223	0
Stand 31.12.	887	515
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-319	-213
Zugänge	-135	-106
Abgänge	111	0
Stand 31.12.	-343	-319
Buchwerte 31.12.	544	196

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.

Die Sachanlagen (ohne IFRS 16) betreffen mit 78 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Zu den Leasingverhältnissen nach IFRS 16 wird im Weiteren auf die Ausführungen unter 6.4. verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

5.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	61.010	66.020
Zugänge	252	3.358
Abgänge	-5.550	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-4.500	-1.400
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	768	-6.968
Stand 31.12.	51.980	61.010

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Grundstücke des Portfolios Göttingen. Hierbei handelt es sich um Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die im aktuellen Geschäftsjahr fertiggestellt wurden.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft die Immobilie in Bruchsal. Darin berücksichtigt ist eine Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von -70 TEUR auf 4.500 TEUR.

Die Mieteinnahmen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 3.724 TEUR (Vorjahr: 4.329 TEUR). Mieteinnahmen in Höhe von 345 TEUR (Vorjahr: 192 TEUR) sind aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Mieteinnahmen nicht enthalten. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von 1.044 TEUR (Vorjahr: 1.374 TEUR) erwirtschaftet. Betriebskostenerlöse in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 153 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Betriebskosten nicht enthalten.

Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2.732 TEUR (Vorjahr: 3.022 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen sowie Betriebskosten. Direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 22 TEUR (Vorjahr: 464 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

Konzernabschluss (IFRS)

Von den betrieblichen Aufwendungen, die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehen, in Höhe von 2.732 TEUR (Vorjahr: 3.022 TEUR), betreffen 9 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR) Aufwendungen für leerstehende Objekte, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Direkte betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit leerstehenden Objekten sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag keine 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
31.12.2024				
Hydra-Portfolio	764	2.868	4.796	8.428
Automotive-Portfolio	823	2.707	1.032	4.562
Bruchsal	30	0	0	30
Delmenhorst	76	227	0	303
Gesamt	1.693	5.802	5.828	13.323
31.12.2023				
Hydra-Portfolio	832	2.943	5.167	8.942
Automotive-Portfolio	671	2.299	1.485	4.455
Bruchsal	360	1.441	450	2.251
Gesamt	1.863	6.683	7.102	15.648

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

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

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

Die Bewertung der Immobilien erfolgte zum Abschlussstichtag durch den externen Gutachter Savills gemäß den Richtlinien des britischen Berufsverbands „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS). Dabei kam, wie in den Vorjahren, die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von üblicherweise zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz wird aus Markttransaktionen auf Basis des Standard Growth DCF Models ermittelt. Diese Einschätzungen erfolgten u.a. aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten, Inflationsprognosen und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

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

	Bandbreite 2024	Bandbreite 2023
Miete (EUR/qm)	2,65 – 22,42	1,89 – 27,04
Leerstandsrate in %	0 – 51,90	0 – 100
Diskontierungszins in %	3,80 – 8,00	3,75 – 9,50
Kapitalisierungszins in %	3,80 – 8,00	3,50 – 8,75

Bei einer Änderung der wesentlichen Inputfaktoren Diskontierungs- und Kapitalisierungszins (Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes um 0,25 %) ergeben sich Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte von insgesamt -2.480 TEUR bzw. -4,77 % (Vorjahr: -1.970 TEUR; -3,23 %). Bei einer Verminderung des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes um 0,25 % ergeben sich Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte von insgesamt +2.740 TEUR bzw. +5,27 % (Vorjahr: +2.110 TEUR; +3,46 %).

Konzernabschluss (IFRS)

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Anteile und Wertpapiere	6.164	5.837
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	0	6.029
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	2.500	2.500
Übrige finanzielle Vermögenswerte	363	343
Gesamt	9.027	14.709

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	14.709	15.614
Zugänge	229	124
Abgänge	-6.029	-200
Umgliederung	0	0
Positive Marktwertveränderungen	118	42
Negative Marktwertveränderungen	0	-871
Stand 31.12.	9.027	14.709

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 31. Dezember 2024 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Anteile und Wertpapiere sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte

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, Wertpapiere und übrige finanzielle Vermögenswerte:

in TEUR	Sitz	31.12. 2024	31.12. 2023	Kategorie
Anzahlung Nord I Real Estate GmbH (Beteiligung Rostock/Hagen)	Dreieich, Deutschland	2.500	2.500	FVTPL
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	0	6.029	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	5.126	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		948	711	FVTPL
Übrige		363	343	AmC
Gesamt		9.027	14.709	

Die Anzahlung auf die Anteile an 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.

Die Coreo AG hat am 4. Dezember 2024 vertragskonform den Rücktritt vom Kaufvertrag für das Portfolio „Spree Ost“ erklärt. Die Anzahlung auf das Portfolio in Höhe von 6.000 TEUR wurde folglich als Forderung gegenüber der Verkäuferin in die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte umgegliedert.

5.1.5 Sonstige Vermögenswerte

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

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 7.860 TEUR (im Vorjahr 9.400 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Der Rückgang der Immobilienvorräte resultiert hauptsächlich aus der Veräußerung des Objektes in Lünen sowie aus der Veräußerung einiger Objekte aus Gelsenkirchen. Aus den während des Geschäftsjahres 2024 veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 1.850 TEUR. Den veräußerten Objekten lagen Buchwerte von insgesamt 1.877 TEUR zugrunde. Das

Konzernabschluss (IFRS)

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten betrug -27 TEUR.

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	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	842	1.455
Sonstige Vermögenswerte	500	657
Gesamt	1.342	2.112

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es wurden Wertberichtigungen und Forderungsverluste in Höhe von 489 TEUR (Vorjahr: 279 TEUR) erfasst.

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

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

5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen im aktuellen Geschäftsjahr 6.000 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Hierbei handelt es um eine Forderungen aufgrund des Rücktritts vom Kaufvertrag für das Beteiligungsportfolio „Spree Ost“. Es wird auf die weiteren Ausführungen unter 5.1.4 verwiesen.

5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr: 41 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

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten ausschließlich Immobilien und betragen insgesamt 4.500 TEUR (Vorjahr: 1.400 TEUR).

Für diese Immobilie wurde bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Hierbei handelt es sich um die Immobilie in Bruchsal. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt im Jahr 2025.

Die im Vorjahr umgegliederte Immobilie aus dem Göttinger Portfolio, die mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1.400 TEUR bewertet wurde, wurde im aktuellen Geschäftsjahr veräußert. Ein Gewinn bzw. Verlust aus der Veräußerung dieser Immobilie ist im Geschäftsjahr 2024 nicht entstanden.

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

6.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

6.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2024 eingeteilt in 2.255.202 Stückaktien (Vorjahr: 22.552.020 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.

Konzernabschluss (IFRS)

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 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 reklasifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Be-

richtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen. Infolge der unter 6.1.1 beschriebenen ordentlichen Kapitalherabsetzung, die zum Zwecke der Deckung sonstiger aufgelaufener Verluste erfolgte, verminderte sich der negative Ergebnisvortrag im Jahr 2024 um 20.297 TEUR.

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 im Vorjahr in Höhe von 163 TEUR betraf die Wertänderung aufgrund der Veräußerung der Nano-Dimension Anteile.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 31. Dezember 2024 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von -212 TEUR (Vorjahr: -136 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:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2024				
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

Konzernabschluss (IFRS)

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.083	8.717	22.965	46.765
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.742	0	23.742
Leasingverbindlichkeiten	76	81	0	157
Gesamt	15.159	32.540	22.965	70.664

In den finanziellen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.344 TEUR (Vorjahr: 23.742 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.

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 31. Dezember 2024 über EUR 24,3 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.

Zu den Leasingverbindlichkeiten wird auf die Ausführungen unter 6.4. verwiesen.

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

in TEUR	31. Dezember 2024			31. Dezember 2023		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	-	-	-	2.195	4	2,65
Darlehen	1.440	12	1,35	1.566	13	1,35
Darlehen	3.613	1	4,90	3.642	1	6,32*
Darlehen	3.870	2	5,18*	3.290	1	5,77*
Darlehen	1.585	22	1,75	1.645	23	1,75
Darlehen	2.089	6	1,75	2.138	7	1,75
Darlehen	746	22	1,75	774	23	1,75
Darlehen	4.079	6	1,75	4.175	7	1,75
Darlehen	88	6	1,95	93	7	1,95
Darlehen	2.159	1	4,91*	1.465	2	5,73*
Darlehen	2.828	2	6,22*	3.639	1	6,08*
Darlehen	-	-	-	829	1	6,36*
Darlehen	2.014	17	1,59	2.119	18	1,59
Darlehen	1.909	17	2,19	2.007	18	2,19
Darlehen	4.436	21	1,45	4.620	22	1,45
Darlehen	2.060	25	1,20	2.165	26	1,20
Darlehen	2.092	25	1,20	2.131	26	1,20
Darlehen	-	-	-	700	2	5,73*
Darlehen	-	-	-	2.498	1	5,77*
Darlehen	112	13	1,63	119	14	1,63
Darlehen	3.282	23	2,60	3.336	24	2,60
Darlehen	1.544	20	6,56*	1.619	21	1,20

* Variabler Zins: 3-Monats-EURIBOR + 2,00 % bis 3,39%, mindestens 2,00 %

(Vorjahr: * Variabler Zins: 3-Monats-EURIBOR + 1,64 % bis 2,35%, mindestens 1,64 %)

Konzernabschluss (IFRS)

6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.500 TEUR (Vorjahr: 1.575 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

6.2.4 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steueransprüche		
Immobilien	108	549
Leasingverhältnisse	168	50
Finanzielle Vermögenswerte	7	9
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-149	-49
Gesamt	134	559
Latente Steuerschulden		
Immobilien	783	532
Leasingverhältnisse	149	49
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-149	-49
Gesamt	783	532

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	559	24
Ergebniswirksam	-424	540
Ergebnisneutral	-1	-5
Stand 31.12.	134	559

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	532	1.415
Ergebniswirksam	251	-883
Ergebnisneutral	0	0
Stand 31.12.	783	532

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 Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Zum Abschlussstichtag betragen die körperschaftsteuerlichen Verlustvträge 28,1 Mio. EUR (Vorjahr: 24,4 Mio. EUR) und die gewerbesteuerlichen Verlustvträge 28,1 Mio. EUR (Vorjahr: 26,2 Mio. EUR). Die steuerlichen Verlustvträge sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvträge 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	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Personalrückstellung	36	-36	-	126	126
Jahresabschluss und Prüfung	240	-217	-2	211	232
Hauptversammlung	28	-28	-	28	28
Ausstehende Rechnungen	52	-15	-37	66	66
Gesamt	356	-296	-39	431	452

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.382	15.083
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	24.344	-
Leasingverbindlichkeiten	98	76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	893	929
Sonstige Verbindlichkeiten	406	401
Steuerschulden	190	282
Gesamt	34.313	16.771

Konzernabschluss (IFRS)

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, weiteren Fremdkapitalgebern und den Leasingverbindlichkeiten auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 und 6.4. 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 in Höhe von 190 TEUR (Vorjahr: 282 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Vermietung von Immobilien.

6.4. Leasingverhältnisse

Coreo bilanziert Leasingverhältnisse nach den Vorgaben des IFRS 16. Die Leasingverbindlichkeit ist mit dem Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen anzusetzen. Der Barwertermittlung liegen dabei Grenzfremdkapitalzinssätze zugrunde.

Coreo hat als Leasingnehmerin vor allem Verträge über Büroflächen sowie Fahrzeuge abgeschlossen. Leasingverträge werden individuell verhandelt und weisen jeweils unterschiedliche Vereinbarungen zu beispielsweise Verlängerungs-, Kündigungs- oder Kaufoptionen auf. Der Vertrag über die Anmietung von Büroflächen ist an einen Index (Verbraucherpreisindex) gekoppelt. Änderungen der Leasingzahlungen aufgrund von Indexanpassungen werden als variable Leasingzahlungen behandelt und führen zu einer Anpassung der Leasingverbindlichkeit, sobald die Änderungen wirksam sind.

Verträge über die Anmietung von Büroflächen haben in der Regel eine Laufzeit von drei bis fünf Jahren. Leasingverträge über andere Objekte als Büroflächen haben in der Regel Laufzeiten von drei bis vier Jahren.

In den Sachanlagen sind folgende Nutzungsrechte an Leasinggegenständen ausgewiesen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	440	113
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26	41
Gesamt	466	154

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Zugänge von Nutzungsrechten an Leasinggegenständen in Höhe von 544 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) bilanziert. Abgänge von Nutzungsrechten an Leasinggegenständen belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 111 (Vorjahr: 0 TEUR) und betreffen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Nutzungsrechte an Leasinggegenständen im Geschäftsjahr 2024 entfallen auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in TEUR	2024	2023
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	99	56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20	23
Gesamt	119	79

Im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, bei denen Coreo Leasingnehmer ist, wurden im Geschäftsjahr 2024 darüber hinaus die folgenden Beträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst:

in TEUR	2024	2023
Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen	16	6
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von mehr als einem und maximal 12 Monaten	16	5
Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit zugrunde liegenden Vermögenswerten von geringem Wert (ohne kurzfristige Leasingverhältnisse)	1	1
Gesamt	33	12

Im Geschäftsjahr 2024 betrugen die Zahlungsmittelabflüsse im Zusammenhang mit den Aktivitäten als Leasingnehmer 94 TEUR (Vorjahr: 90 TEUR).

Nicht bilanzierte Verpflichtungen für kurzfristige Leasingverhältnisse, die zum Bilanzstichtag noch nicht begonnen haben, bestanden per 31. Dezember 2024, wie im Vorjahr, nicht. Gleiches gilt für zum Bilanzstichtag bereits einge-

Konzernabschluss (IFRS)

gangene Leasingverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2024 beginnen und keine kurzfristigen Leasingverhältnisse darstellen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den Leasingverhältnissen wird auf die Ausführungen unter 6.2.2 und 9.1.4 verwiesen.

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	2024	2023
Mieteinnahmen	4.276	4.790
Betriebskosten	1.224	1.727
Erlöse aus der Vermietung	5.500	6.517
Andere Erlöse	1.007	562
Gesamt	6.507	7.079

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. 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 (Immobilienvorräte) sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

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

in TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	9.125	520
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-9.268	-520
Gesamt	-143	0

Die Erlöse resultieren aus der Veräußerung zweier Immobilien des Göttinger Portfolios, der Veräußerung mehrerer Objekte in Gelsenkirchen und Lünen sowie aus der vollständigen Veräußerung des Objektes in Bad Köstritz.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden als zeitpunktbezogene 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:

in TEUR	2024	2023
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	768	-6.968
Gesamt	768	-6.968

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Wertänderung Hydra-Portfolio	-131	-1.550
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	0	-200
Wertänderung Portfolio Bruchsal/ Delmenhorst	720	-460
Wertänderung Portfolio Göttingen	-131	-2.607
Wertänderung Portfolio Automotive	160	-911
Wertänderung Portfolio WuBi	150	-1.240
Gesamt	768	-6.968

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2024	2023
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	39	58
Übrige	175	275
Gesamt	214	333

Im Geschäftsjahr 2024 sind keine Erträge aus gewährten Zuschüssen der öffentlichen Hand angefallen. Im Vorjahr war in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein gewährter Zuschuss der öffentlichen Hand für bereits angefallene Aufwendungen in Höhe von 108 TEUR enthalten. Der gewährte Zuschuss war unbedingt und muss nicht zurückgezahlt werden.

Konzernabschluss (IFRS)

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -2.779 TEUR (Vorjahr: -5.118 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten. Zudem sind im Materialaufwand Wertminderungen auf Immobilienvorräte in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: -1.326 TEUR) sowie Wertaufholungen von Immobilienvorräten in Höhe von 310 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) berücksichtigt. Die Wertaufholung in Höhe von 310 TEUR erfolgte auf Immobilienvorräte in Gelsenkirchen. Die Wertaufholung basiert auf einer gestiegenen Marktbewertung der betreffenden Immobilien. Nach Wertminderung in Höhe von 1.063 TEUR im Geschäftsjahr 2023 aufgrund rückläufiger Marktpreise, ergab die aktuelle Bewertung zum 31. Dezember 2024 einen höheren Nettoveräußerungswert als den Buchwert. Die frühere Wertminderung wurden folglich teilweise rückgängig gemacht.

Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3 verwiesen.

7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Löhne und Gehälter	-1.393	-1.122
Soziale Abgaben	-234	-170
Gesamt	-1.627	-1.292

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 12 Mitarbeiter (Vorjahr: 13) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 13 (Vorjahr: 12).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von -4 TEUR (Vorjahr: -4 TEUR) sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzier-

ten Nutzungsrechten aus Leasingverträgen in Höhe von -135 TEUR (Vorjahr: -106 TEUR).

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2024	2023
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-142	-352
Raumkosten	-51	-13
Versicherungen	-45	-44
Fahrzeugkosten	-28	-27
Reisekosten	-58	-45
Bürokosten	-20	-19
Fortbildungskosten	-1	-1
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-78	-89
Rechts- und Beratungskosten	-251	-74
Abschluss- und Prüfungskosten	-275	-269
Nebenkosten des Geldverkehrs	-39	-20
Periodenfremde Aufwendungen	-462	-201
Aufsichtsratsvergütung	-90	-83
Buchführungskosten	-37	-42
Sonstige Steuern	-120	-129
Übrige	-198	-193
Gesamt	-1.895	-1.601

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 22 TEUR (Vorjahr: 21 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -3.555 TEUR (Vorjahr: -3.471 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 118 TEUR (Vorjahr: -829 TEUR) betrifft hauptsächlich die im Gewinn und Verlust erfassten Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte.

Konzernabschluss (IFRS)

7.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

in TEUR	2024	2023
Tatsächliche Ertragsteuern	-65	-85
Latente Steuern	-677	1.424
Gesamt	-742	1.339

Im Jahr 2024 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -65 TEUR (Vorjahr: -85 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus der Vermietungstätigkeit.

Der latente Steueraufwand beträgt -677 TEUR (Vorjahr: 1.424 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 6.2.4.

Der Ertragsteuersatz für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,50 % Solidaritätszuschlag sowie ca. 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.

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

in TEUR	2024	2023
Konzernergebnis vor Steuern	-2.509	-11.956
Steuersatz in %	31,93	31,93
Erwartetes Steuerergebnis	801	3.818
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-83	-277
Nutzung nicht aktivierter Verluste	35	266
Nichtaktivierung latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	-1.840	-2.259
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	352	-176
Sonstige	-7	-33
Tatsächliches Steuerergebnis	-742	1.339
Effektiver Steuersatz in %	29,57	11,20

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.

7.13 Ergebnis je Aktie

in TEUR	2024	2023
Ergebnis (auf die Aktionäre der Coreo AG entfallend)	-3.176	-10.441

Ausstehende Aktien in Stück

Gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl	2.255.202	2.255.202
---	-----------	-----------

Ergebnis je Aktie in EUR

Unverwässert und verwässert, bezogen auf die Aktionäre der Coreo AG entfallendes Ergebnis	-1,41	-4,56
---	-------	-------

Zum Ende des Geschäftsjahres waren keine verwässernenden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde eine ordentliche Kapitalherabsetzung mit Verringerung der Aktienanzahl im Verhältnis 10:1 durchgeführt, d. h. es wurden je zehn Stückaktien zu je einer Stückaktie zusammengelegt; wir verweisen auf die Erläuterungen unter 6.1.1 und 6.1.4. Gemäß IAS 33 Tz. 64 sind in diesem Fall die Vorjahreswerte für die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl sowie das Ergebnis je Aktie auf der Grundlage der neuen Zahl an Aktien anzupassen.

Ohne Berücksichtigung der Anpassung der Vorjahreswerte belief sich die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl im Vorjahr auf 22.552.020 Stück; dies entsprach einem Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) von EUR -0,46.

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. 2,2 Mio. EUR geringere negative Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ergab

Konzernabschluss (IFRS)

sich im Wesentlichen aus um ca. 1,9 Mio. EUR höheren Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten sowie aus um 0,2 Mio. EUR geringeren Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte. Darüber hinaus verminderte sich das negative Periodenergebnis um 7,3 Mio. EUR auf -3,3 Mio. EUR und die Ertragsteuerzahlungen reduzierten sich um 0,1 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -0,8 Mio. EUR (Vorjahr: -3,0 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 9,4 Mio. EUR höhere positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus um 2,6 Mio. EUR geringeren Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und übrige Vermögenswerte sowie aus um 6,8 Mio. EUR höheren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cashflow aus der Investitionstätigkeit 6,8 Mio. EUR (Vorjahr: -2,6 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich auf -6,9 Mio. EUR nach 0,1 Mio. EUR im Vorjahr. Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist mit -17,2 Mio. EUR (Vorjahr: -3,3 Mio. EUR) im Wesentlichen auf Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen zurückzuführen. Diese Tilgungen nahmen damit im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 Mio. EUR zu. Gegenläufig wirkten sich Einzahlungen aus der Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von 10,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR) auf den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aus, was einer Steigerung von 7,0 Mio. entspricht. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -6,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

Der Finanzmittelbestand verringerte sich per Saldo von 5,3 Mio. EUR um 0,9 Mio. EUR auf 4,4 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 2.055 TEUR (Vorjahr: 3.616 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft ein Bankkonto, welches für Zwecke eines Darlehensvertrags genutzt wird, sowie Mietkautionen.

Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2024 dargestellt:

	31.12.2023	zahlungswirksam
in TEUR		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	55.505	4.584
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15.159	-11.449
Gesamt	70.664	-6.865

	zahlungsunwirksam			
	Konsolidierungs-kreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Um-gliederung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	333	-28.431
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	683	28.431
Gesamt	0	0	1.016	0

	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	31.991
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	32.824
Gesamt	64.815

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

	31.12.2022	zahlungswirksam
in TEUR		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57.205	934
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12.762	-846
Gesamt	69.967	88

	zahlungsunwirksam			
	Konsolidierungs-kreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Um-gliederung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	480	-3.114
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	129	3.114
Gesamt	0	0	609	0

	31.12.2023
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	55.505
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15.159
Gesamt	70.664

9. 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

Auf die Vermögens- oder Ertragslage ihrer Unternehmensbeteiligungen aufgrund von vorliegenden Marktverhältnissen und damit auf die Bewertung der Unternehmen hat Coreo geringen Einfluss und kann daher auch den Wert und somit den Verkaufspreis der Beteiligungen nicht nennenswert beeinflussen. Preisrisiken werden durch ein aktives Portfoliomanagement minimiert.

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert. Angesichts der aktuellen Zinspolitik ist von einer Stabilisierung und einem weiteren leichten Rückgang im Jahr 2025 auszugehen. Die bestehenden Finanzierungen der Coreo-Gruppe sind ausgewogen und bestehen in etwa je zur Hälfte aus kurz- und langfristigen Finanzierungen. Durch die Neuverhandlung des Darlehens auf Ebene der Coreo AG kann es zu potenziell höheren Verzinsungen kommen, so dass die Zinsänderungsrisiken als mittel bis hoch (im Vorjahr: mittel) bewertet werden.

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 und aus Verkäufen. 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. In Hinsicht auf Refinanzierungen besteht für Coreo ein wesentliches Risiko im Hinblick auf die Refinanzierung eines Ende 2025 auslaufenden wesentlichen Darlehens. Coreo befindet sich in konstruktiven Verhandlungen mit dem Finanzierungspartner über die Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über Ende 2025 hinaus. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht Coreo mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus. Sollten die aktuellen Prologationsverhandlungen mit dem Finanzierungspartner nicht erfolgreich sein, könnte dies dazu führen, dass der Darlehensgeber auf Rückführung oder Teilrückführung besteht. In diesem Fall wäre die Gesellschaft gezwungen Liquidität aus dem Abverkauf von Immobilien zu generieren.

Die Fremdkapitalquote des Coreo-Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2024 80,44 % (Vorjahr: 78,86 %).

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:

31. Dezember 2024

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	8.664	-	363	-	9.027
Sonstige Wertpapiere	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	2	-	-	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

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2023

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	14.366	-	343	-	14.709
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	20	-	20
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.455	-	1.455
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	657	-	657
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	41	-	41
Zahlungsmittel	1	-	-	5.329	-	5.329
Summe finanzielle Vermögenswerte		14.366	-	7.845	-	22.211
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	31.682	-	31.682
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.742	-	23.742
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	81	81
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.575	-	1.575
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	15.083	-	15.083
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	76	76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	929	-	929
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	401	-	401
Steuerschulden	2	-	-	282	-	282
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	73.694	157	73.851

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

31. Dezember 2024

in TEUR	2025	2026 bis 2029	nach 2029
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.382	10.726	20.838
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	25.000	0	0
Leasingverbindlichkeiten	116	433	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	893	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	406	0	0
Gesamt	34.797	11.159	20.838

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2023

in TEUR	2024	2025 bis 2028	nach 2028
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.083	8.717	22.965
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	25.000	0
Leasingverbindlichkeiten	79	84	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	401	0	0
Gesamt	16.492	33.801	22.965

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

31. Dezember 2024

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)	-3.533	-	-	-21	-	-468	-	-4.022
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	118	-	-	-	-	118
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTOCI ohne Recycling)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	-3.533	0	118	-21	0	-468	0	-3.904

31. Dezember 2023

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)	-3.445	-	-	-83	-	-196	-	-3.724
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	-829	-	-	-	-	-829
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTOCI ohne Recycling)	-	-	163	-	-	-	-	163
Gesamt	-3.445	0	-666	-83	0	-196	0	-4.390

9.2 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns sicherzustellen. Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur dabei mithilfe der Eigenkapitalquote. Während des Geschäftsjahres wurden weitere Darlehen aufgenommen bzw. bestehende Darlehen refinanziert. Eine Kapitalerhöhung ist im Jahr 2022 erfolgt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2024 19,56 % (Vorjahr: 21,14 %).

Innerhalb des Konzerns sind in einigen Fällen Kreditverträge mit der Einhaltung von Finanzkennzahlen (sog. Financial Covenants) verknüpft. Der Konzern überwacht die Entwicklung der relevanten Finanzkennzahlen, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen und gegenzusteuern bzw. mit den betroffenen Kreditgebern Verhandlungen aufzunehmen. 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 31. Dezember 2024 über EUR 24,3 Mio. valutiert, läuft am 30. Dezember 2025 aus. Die Coreo steht in regelmäßigem Austausch mit dem Finanzierungspartner und verhandelt aktuell eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate. Die Verhandlungen laufen konstruktiv und in beiderseitigem Interesse. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht Coreo mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus.

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 Hauptent-

scheidungsträger („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, Eventualforderungen 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.

Nennenswerte 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.

Eventualforderungen und -verbindlichkeiten, die eine wesentliche finanzielle Auswirkung auf den Konzern haben könnten, bestanden im Geschäftsjahr nicht.

9.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen beträgt für das Geschäftsjahr 80 TEUR (Vorjahr: 79 TEUR).

9.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 20. November 2024 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf des Objektes in Bruchsal zum Kaufpreis von EUR 4,5 Mio. notariell beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist mit vollständiger Kaufpreiszahlung am 9. Januar 2025 erfolgt.

Ein wesentliches Ereignis nach dem Bilanzstichtag ist der Erwerb von jeweils 89,9% der Anteile an der ALPINUM Coreo GmbH, der ALPINUM Aveo GmbH, der ALPINUM Saneo GmbH und der ALPINUM Diamonds GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Gesellschaften halten 36 Erbpachtgrundstücke. Die Grundstücke befinden sich in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern. Die Gesamtfläche beträgt rund 18.045 m². Die Flächen sind vollständig verpachtet.

Konzernabschluss (IFRS)

Der Erwerb erfolgte mit Kaufvertrag vom 18. Dezember 2024 mit Wirkung zum 14. Februar 2025. Der Kaufpreis beträgt rund EUR 5,5 Mio. Die Kaufpreiszahlung erfolgte in Höhe von EUR 3,0 Mio. in bar. Der verbleibende Kaufpreis in Höhe von EUR 2,5 Mio. wurde durch Teilabtretung einer Forderung der Coreo AG aus dem Rücktritt vom Kaufvertrag für das Beteiligungsportfolio „Spree Ost“ geleistet

Die Erstkonsolidierungen der Gesellschaften erfolgen zum 14. Februar 2025. Die Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses ist zum Zeitpunkt der Genehmigung des Abschlusses zur Veröffentlichung noch nicht vollständig, da die Wertermittlung von wesentlichen Vermögenswerten noch nicht endgültig abgeschlossen ist.

Das von einem Finanzierungspartner gewährte Darlehen, welches zum 31. Dezember 2024 über EUR 24,3 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.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

9.7 Aktienbasierte Vergütungen

Aktienoptionen 2016 (AOP-2016)

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

Es wurden 295.000 Aktienoptionen (von möglichen 485.000) zum Bezugspreis von 2,00 EUR ausgegeben. Durch die im Geschäftsjahr 2024 erfolgte Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 hat sich der Bezugspreis auf 20,00 EUR erhöht. Von den Aktienoptionen sind noch 159.000 Stück ausübbar.

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

rend 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 ausübbaren Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels I ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum I	Anteil der ausübbaren 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 ausübbaren Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels II ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum II	Anteil der ausübbaren 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.

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

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn Jahre ab dem Ausgabetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden, wenn es nach den Optionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

Aktienoptionen 2022 (AOP-2022)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04. August

Konzernabschluss (IFRS)

2022 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 03. August 2027 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, die zum Bezug von bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechneten.

Es wurden 560.000 Aktienoptionen (von möglichen 1.500.000) zum Bezugspreis von 1,00 EUR ausgegeben. Durch die im Geschäftsjahr 2024 erfolgte Kapitalherabsetzung im Verhältnis 10:1 hat sich der Bezugspreis auf 10,00 EUR erhöht. Die 560.000 Aktienoptionen wurden im Geschäftsjahr 2023 ausgegeben. Davon sind im aktuellen Geschäftsjahr, wie im Vorjahr, 0 Stück ausübbar. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

Herr Jürgen Faè hat als Vorstand der Coreo AG im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2022 (AOP-2022) 400.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf 400.000 Aktien der Gesellschaft erhalten. Die Aktienoptionen hatten im Geschäftsjahr 2024, wie im Vorjahr, keinen Wert.

Die Bezugsrechte können nur bei Erfüllung des folgenden Erfolgszieles ausgeübt werden:

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn (i) der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabetag („Referenzzeitraum“) um mindestens 100 % gegenüber dem Schlusskurs des Ausgabetales gestiegen ist („Zielwert“) und (ii) der Börsenkurs an mindestens 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen nicht unter den Zielwert gefallen ist. Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft an einem Börsentag ist der Schlusskurs für eine Aktie der Gesellschaft im Handelsmodell Fortlaufender Handel mit untertägigen Auktionen gemäß § 65 BörsO-FWB i.d.F. vom 1. April 2022; vollelektronischer Handel XETRA 1 („XETRA 1“) (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem).

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

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn Jahre ab dem Ausgabetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden, wenn es nach den Aktienoptionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

Im Geschäftsjahr 2024 sind keine Aktienoptionen verfallen.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2024 deutlich unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen aus AOP-2016 und AOP-2022.

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.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns die FLO-RA 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 FLO-RA 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 Geschäftsjahr 2024 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.9 Organe der Gesellschaft

9.9.1 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für den Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Fixe Vergütung	240	317
Variable Vergütung	40	81
Gesamt	280	398

Die fixen Bestandteile der Vorstandsvergütungen enthalten Festvergütungen. Bei den Vergütungen handelt sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr beträgt 90 TEUR (Vorjahr: 83 TEUR) und enthält ausschließlich Festvergütungen.

9.9.2 Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Vorstand im Geschäftsjahr 2024 war:

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

9.9.2 Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 22. Mai 2025 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, 22. Mai 2025

Der Vorstand



Jürgen Georg Faè
(Vorstand / CEO)

Konzernabschluss (IFRS)

Anlage zum Konzernanhang

Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2024

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

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

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 weitestgehend 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 ist das Ziel des Coreo-Konzerns mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen erhebliche Wertsteigerungen ihres Immobilienbestands zu generieren. Portfoliobestandteile, für die entweder keine langfristige Vermietungsperspektive entwickelt werden kann, oder die die unternehmenseigenen Anforderungen (wie z. B. Lage und Größe) nicht erfüllen, werden schnellstmöglich verkauft. Die dabei erzielten Gewinne bilden eine weitere Ertragsquelle des Konzerns. Zusammen mit den im Zuge von Verkäufen freigesetzten Mitteln werden diese für den weiteren Ausbau des Immobilienbestands genutzt. Zum 31. Dezember 2024 setzte sich das Portfolio aus Immobilien aus 14 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 67.410 m² zusammen, deren Wert rund 55,52 Mio. Euro betrug. 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 Entwicklungsgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 17.270 m² runden das Portfolio ab.

Gemäß den Größenmerkmalen des § 293 HGB ist die Coreo AG nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und -lageberichts gemäß § 290 HGB verpflichtet. Der vorliegende Konzernjahresabschluss und -lagebericht wurden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf freiwilliger Basis erstellt, um unseren Aktionärinnen und Aktionären 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.

1.2 Strategie

Ziel der Gesellschaft ist die nachhaltige und kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes durch den wertschöpfenden Ausbau des Portfolios. Dies soll durch den Aufbau eines ertragsstarken Portfolios mit wachsendem Wohnimmobilienanteil erreicht werden. Ausgangspunkt ist dabei die Einkaufs- und Investitionspolitik. Nur Objekte oder Portfolios, die aus Sicht der Coreo überdurchschnittliches Wertentwicklungspotenzial aufweisen (sogenannte Value Add Immobilien), werden geprüft. Investitionsentscheidungen setzen weiterhin einen technisch wie zeitlich überschaubaren Aufwand und damit ein gutes Chancen-Risiko-Profil voraus. Bei der Identifikation geeigneter Objekte bedient sich Coreo eines langjährig gewachsenen Partnernetzwerkes. Neben Metropolregionen und wirtschaftsstarken Ballungsgebieten werden dabei vor allem Standorte in Mittelzentren bevorzugt. In Abhängigkeit der im Vorfeld von Akquisitionen entwickelten, objektspezifischen Planungen tragen die erworbenen Immobilien zu den drei Ertragsströmen des Konzerns bei.

Handelserträge

Im Zuge von Portfoliotransaktionen werden regelmäßig Einzelobjekte miterworben, die aus unterschiedlichen Gründen die strategischen Unternehmensanforderun-

Konzernabschluss (IFRS)

gen an langfristig zu haltende Immobilien (Bestandsimmobilien) nicht erfüllen. Die entsprechenden Immobilien werden bereits vor Ankauf mit dem Ziel identifiziert, sie 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 substanziellen Steigerung der Objektwerte und damit des Nettoinventarwerts (NAV oder Net Asset Value) der Coreo-Gruppe.

Langfristige Mieterträge

Das Portfoliowachstum wird sich überwiegend aus Immobilien speisen, die nach abgeschlossenen Entwicklungs- und/oder Repositionierungsmaßnahmen in den langfristigen Bestand übernommen werden. Wiederkehrende Liquiditätsüberschüsse aus dem Vermietungsgeschäft bilden die Grundlage für das weitere Wachstum der Gruppe.

1.3 Konzernstruktur

Die Coreo AG fungiert im Konzern als Managementholding, die mit Ausnahme weniger zur Weiterveräußerung bestimmten Objekte derzeit über kein eigenes Immobilienvermögen verfügt. Für die bestandshaltenden Tochtergesellschaften erbringt die Coreo AG konzernübergreifend verschiedene zentrale Aufgaben, wie beispielsweise die Objektakquisition, Buchhaltung und Controlling, das Asset Management sowie die Finanzierungsstrukturierung und -vermittlung. Die Objektbetreuung wird hingegen an Dienstleister vergeben. Direkt erworbene Immobilien/-portfolios (Asset Deal) werden von Tochtergesellschaften, an denen das Unternehmen jeweils zu 100 % beteiligt ist, aufgenommen. Soweit bestandshaltende Immobilienunternehmen erworben werden, geht Coreo grundsätzlich Mehrheitsbeteiligungen ein. Die Finanzierung des Immobilienbestandes erfolgt auf Ebene der Projektgesellschaften mit Bankdarlehen. Das benötigte Eigenkapital wird von der Mutter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich besteht eine 10,1%ige Beteiligung an 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 Entwicklungsobjekte 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 sowie für die gewerblichen Objekte der WALT (weighted average lease term) im Fokus. Parallel zum erwarteten Bestandsaufbau werden diese Parameter sowie die FFO (Free Funds from Operations) an Bedeutung gewinnen. Neben Geschwindigkeit und Umfang des Ausbaus des Immobilienportfolios stellt die Finanzierung des Konzerns eine entscheidende Stellschraube 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

Im Jahr 2024 befand sich die deutsche Wirtschaft in einer schwierigen Lage. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank real um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr, was nach -0,3% im Vorjahr, das zweite Jahr in Folge mit negativem Wachstum darstellt.

Anhaltende geopolitische Unsicherheiten durch den Nahost-Konflikt, den Krieg in der Ukraine sowie der politischen Lage in den USA beeinflussten das Wachstum ebenso wie das erhöhte Zinsniveau, hohe Energiekosten und eine schwache Auslandsnachfrage. Entsprechend reflektiert die Wirtschaft die anhaltende Rezession, der auch ein Beschäftigungshöchststand und ein Wachstum im Dienstleistungssektor nicht entgegenwirken konnte.

Der Dienstleistungssektor wuchs moderat um 0,8% und war somit wichtigster Treiber der deutschen Wirtschaft. Der Bausektor verzeichnete ein Rückgang von 3,8%, getrieben von hohen Baupreisen und Zinsen, nachdem er im Vorjahr stagnierte. Ebenso sank die Bruttowertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes um 3% gegenüber dem Vorjahr.

2.2 Immobilienmarkt

Die Krise im Immobilienmarkt hält auch 2024 weiterhin an. Durch moderate Leitzinssenkungen zeigt sich jedoch zum Ende des Jahres eine Erholung am Markt.

Das Gesamttransaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21 Prozent auf EUR 34,3 Mrd. (EUR 28,4 Mrd. 2023) liegt aber weiterhin deutlich unter dem Wert von EUR 65,8 Mrd. in 2022. Insbesondere ist im vierten Quartal EUR 12,4 Mrd. Transaktionsvolumen mit 52% Mehrumsatz im Vergleich zum Vorjahresquartal ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Stärkste Assetklasse des vergangenen Jahres waren laut CBRE Wohnimmobilien (25% des Gesamtvolumens nach 20% in 2023) und überholten damit Logistikimmobilien (23% nach 25% in 2023), gefolgt von Einzelhandels- (18% nach 17% in 2023) und Büroimmobilien (17% nach 19% in 2023). Der Fokus lag dabei klar auf

Portfoliotransaktionen. Zudem war ein leichter Anstieg von ausländischen Investoren zu verzeichnen.

Die Preisfindungsprozesse scheinen zumindest in den Spitzenlagen abgeschlossen zu sein, während in Randlagen weiterhin mit Abwertungen im Markt zu rechnen ist.

Wohnimmobilienmarkt

Trotz anhaltender Marktphase und umfassender ESG-Anforderungen konnte im Wohnsegment ein starker Transaktionszuwachs verzeichnet werden. Mit Transaktionen in Höhe von EUR 8,7 Mrd. wurde im Jahr 2024 rund 50% mehr investiert als im Vorjahr. Der Fokus lag dabei klar auf Value-Add Immobilien deren Anteil am Transaktionsvolumen sich im Vergleich zum Vorjahr mit 36 % nahezu verdoppelt hat (19% im Vorjahr). Die risikoaverseren Renditeklassen Core und Core-Plus hingegen verzeichnen einen starken Nachfragerückgang. So wurden insgesamt in diesem Segment 15.000 Wohnungen gehandelt gegenüber 45.000 Wohnungen im Segment Value-Add und Opportunistic. Die Renditen für A-Lagen sind dabei weitestgehend konstant, während die Renditen in Randlagen weiterhin ansteigen.

Verkäufe waren vermehrt zur Bereinigung von Eigenkapitalquoten und im Rahmen von Refinanzierungen zu beobachten.

Gewerbeimmobilienmarkt

Die Assetklasse der Büroimmobilien hat auch im Jahr 2024 keine deutliche Erholung verzeichnen können. Nach EUR 5,4 Mrd. im Jahr 2023 stieg das Transaktionsvolumen zwar auf EUR 6,0 Mrd., bleibt jedoch, obwohl traditionell immer die stärkste Anlageklasse, weiterhin nur auf Platz vier der umsatzstärksten Assets. Weiterhin ist der strukturelle Wandel mit flexiblen Arbeitsplätzen und Homeoffice Regelungen, neben der ESG-Regulatorik verantwortlich für die geschwächte Marktposition. Insbesondere internationale Investoren sind zurückhaltend. Waren 2022 noch rund die Hälfte der Transaktionen auf ausländische Investoren zurückzuführen, waren es 2024 nur noch 19% nach 25% in 2023. Es zeichnen sich zudem leicht nachgebende Renditen ab, was in den nächsten Monaten zu zusätzlicher Erholung führen könnte. Ebenfalls zurückhaltend waren die Transaktionen bei Logistikimmobilien, die im Vergleich zum Vorjahr nur um 7% anstiegen (von EUR 7,22 Mrd. auf EUR 7,72 Mrd.), während Einzelhandelsimmobilien von im Vergleich zu 2023 um 28% Transaktionsvolumen zulegen. Der Hotelimmobilienmarkt verschlechterte sich als einziges Teilsegment im Vergleich zum Vorjahr um 1% von EUR 1,47 Mrd. auf EUR 1,46 Mrd.

3. Geschäftsverlauf

Trotz moderater Stabilisierung der Immobilienmärkte hat die anhaltende Markt- und Wirtschaftskrise auch für das Jahr 2024 Implikationen auf die Coreo-Gruppe. Die weiterhin hohen Finanzierungskosten sowie nach wie vor eingeschränkte Möglichkeiten zur Refinanzierung wirken sich weiterhin auf den Geschäftsverlauf und das Ergebnis aus. Die Bewertungen der Immobilien konnten hingegen durch eine konsequent exekutierte Asset Management- und Portfoliostrategie sowie ein gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkenen Zinsniveau um 2,4% verbessert werden.

Im Bestand wurde im abgelaufenen Jahr im Wesentlichen in Instandhaltung und strategische Ausrichtung in Bestandsobjekten investiert. So wurde unter anderem in Delmenhorst ein umfassendes Repositionierungsprojekt gestartet.

Darüber hinaus hat die Coreo-Gruppe im Geschäftsjahr 2024 strukturelle Bereinigungen im Portfolio vorgenommen. Die bereits 2023 getätigten Verkäufe der Immobilien Hagenweg, Göttingen und Lünen, Wittekindstraße wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 planmäßig vollzogen, ebenso die veräußerten Einzelobjekte in Gelsenkirchen. Außerdem wurden die Objekte in Bad Köstritz, Rosa-Luxemburg-Ring sowie Göttingen, Ruhstrathöhe und Friedländer Weg veräußert und der Eigentumsübergang vollzogen. Für die Immobilie Bruchsal, Im Wendelroth, konnte im Jahr 2024 ein Kaufvertrag über die Veräußerung der Immobilie geschlossen werden. Der Vollzug fand im Januar 2025 statt.

Außerdem konnten im Rahmen eines Share Deals ein strategischer Zukauf von 36 Erbpachtgrundstücken in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern getätigt werden. Das Kaufpreisvolumen für das Portfolio mit einer Gesamtfläche von 18.045 qm beträgt rund EUR 5,5 Mio. und wurde nach dem Stichtag im Februar 2025 vollzogen. Für die Akquisition konnte eine Anzahlung für Projektkäufe aus den Vorjahren als Eigenmittelanteil verwendet werden.

Das Geschäftsjahr 2024 ist für die Coreo-Gruppe in Bezug auf die Mieteinnahmen im Rahmen der Erwartungen zufriedenstellend verlaufen. Die Bruttomieten sanken wie erwartet durch Verkäufe in 2024 von EUR 6,5 Mio. auf EUR 5,5 Mio., like-for-like waren die Mieten jedoch nahezu konstant zum Vorjahr. Die Nettomieteinnahmen sanken entsprechend auf EUR 4,3 Mio., nach EUR 4,8 Mio. in 2023 und belaufen sich leicht unter der Planung von EUR 4,5 Mio. Der Wert des Portfolios verringerte sich durch die strategischen Verkäufe um EUR 7,5 Mio. von

EUR 71,8 Mio. im Vorjahr auf EUR 64,3 Mio. Getrieben von Verkäufen, höheren Erlösen aus dem Bereich Asset Management und einem verbesserten Bewertungsergebnis gegenüber dem Vorjahr konnte das Periodenergebnis um knapp EUR 7,4 Mio. auf EUR -3,3 Mio., nach EUR -10,6 Mio. im Vorjahr, und entsprechend der Planung verbessert werden.

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von Bewertungseffekten auf den Immobilienbestand und höheren Erlösen aus dem Bereich Asset Management verbessert, ist aber in Summe weiterhin negativ. Die Nettomieteinnahmen sanken durch die Veräußerungen von EUR 4,8 Mio. auf EUR 4,3 Mio. und einhergehend die Bruttomieteinnahmen, also die Mieteinnahmen und Nebenkosten, von EUR 6,5 Mio. auf EUR 5,5 Mio.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien stiegen um EUR 8,6 Mio. auf EUR 9,1 Mio. Der Buchwert der veräußerten Immobilien lag bei EUR 9,2 Mio., im Vorjahr belief sich der Wert auf EUR 0,5 Mio. Demzufolge war das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien mit rund EUR 0,1 Mio. leicht negativ, nach einem ergebnisneutralen Vorjahr.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien belief sich auf EUR 0,8 Mio., nach EUR -7,0 Mio. im Vorjahr. Neben der leicht verbesserten Marktphase und einhergehend leicht verbesserter Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen ist dieser Effekt primär auf eine stark verbesserte Vermietungsquote und eine abermalige Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro Quadratmeter zurückzuführen.

Der Rückgang des Materialaufwands um EUR 2,3 Mio. auf EUR 2,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2024 erfolgten Immobilienveräußerungen zurückzuführen. Der Materialaufwand beinhaltet leichte Wertzuschreibungen auf die Immobilien in Gelsenkirchen in Höhe von insgesamt EUR 0,3 Mio. Die Personalaufwendungen beliefen sich auf EUR 1,6 Mio. nach EUR 1,3 Mio. im Vorjahr und beinhalten im Wesentlichen das Asset Management Team. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf EUR 1,9 Mio. (EUR 1,6 Mio. im Vorjahr).

Insgesamt konnte ein positives Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) von EUR 0,9 Mio. erzielt werden, nach EUR -7,7 Mio. im Vorjahr.

Konzernabschluss (IFRS)

Die Finanzaufwendungen blieben mit EUR 3,6 Mio. nach EUR 3,5 Mio. in 2023 weitestgehend konstant. Das übrige Finanzergebnis in Höhe von EUR 0,1 Mio. beinhaltet hauptsächlich den Ergebniseffekt aus der Bewertung der Beteiligung am St. Martin's Tower.

Diese Effekte führten zu einem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR -2,5 Mio., nach einem Ergebnis von EUR -12,0 Mio. Vorjahr. Das Periodenergebnis nach Steuern belief sich auf EUR -3,3 Mio., nach EUR -10,6 Mio. im Vorjahr.

Das sonstige Ergebnis war ergebnisneutral, nach EUR 0,2 Mio. im Vorjahr.

Das Gesamtergebnis der Coreo-Gruppe belief sich in 2024 damit auf EUR -3,3 Mio., nach EUR -10,5 Mio. im Vorjahr.

3.2 Finanzlage

Der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr von EUR -3,0 Mio. auf EUR -0,8 Mio. verbessert werden. Die Verbesserung resultiert hauptsächlich aus einem um EUR 7,3 Mio. auf EUR -3,3 Mio. verbesserten negativen Periodenergebnis sowie EUR 1,9 Mio. höheren Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit belief sich, getrieben von den Veräußerungen im Geschäftsjahr 2024, auf EUR 6,8 Mio., nach EUR -2,6 Mio. im Vorjahr. Die Einzahlungen aus Immobilienverkäufen stiegen von EUR 0,5 Mio. auf EUR 7,3 Mio. Dies spiegelt die strukturelle Bereinigung des Immobilienportfolios trotz anhaltend schwieriger Marktlage wider. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 gab es zudem geringere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR -0,3 Mio., nach EUR -3,4 Mio. im Vorjahr.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich von EUR 0,1 Mio. im Vorjahr auf EUR -6,9 Mio. und resultiert mit EUR -17,2 Mio. (Vorjahr: EUR -3,3 Mio.) im Wesentlichen aus der Rückführung von Darlehen aufgrund von Verkäufen. Demgegenüber standen Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen von EUR 10,4 Mio., nach EUR 3,4 Mio. im Vorjahr.

Insgesamt war die zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes im abgelaufenen Geschäftsjahr mit EUR 0,9 Mio. negativ, konnte aber gegenüber dem Vorjahr mit EUR -5,5 Mio. verbessert werden. Der Finanzmittelbestand verringerte sich von EUR 5,3 Mio. auf EUR 4,4 Mio. zum Stichtag.

Die Finanzlage des Coreo-Konzerns hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt wie erwartet entwickelt. Der Vorstand geht davon aus, wie im Geschäftsjahr 2024, auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns fristgerecht nachkommen zu können.

3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich zum 31. Dezember 2024 von EUR 94,8 Mio. auf EUR 85,8 Mio. Auf der Aktivseite verringerten sich die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hauptsächlich aufgrund von Verkäufen (Ruhstrathöhe und Friedländer Weg, Göttingen sowie Bad Köstritz) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (Bruchsal, EUR 4,5 Mio.) von EUR 61,0 Mio. auf 52,0 Mio.

Die Immobilienvorräte reduzierten sich insgesamt von EUR 9,4 Mio. auf EUR 7,9 Mio. im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der Objekte in Lünen sowie Einzelobjekten in Gelsenkirchen.

Eine Anzahlung auf ein Immobilien-Portfolio in Höhe von EUR 6,0 Mio., die bisher in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert wurde, wurde aufgrund des Rücktritts vom Erwerb als Forderung gegenüber der Verkäuferin in die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte umgegliedert.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken von EUR 5,3 Mio. auf EUR 4,4 Mio. zum Stichtag. Zur Veräußerung gehalten wird zum Stichtag das Objekt in Bruchsal, für das der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Januar 2025 erfolgt ist.

Insgesamt lag der Bilanzwert des Immobilienportfolios bei EUR 64,3 Mio., nach EUR 71,8 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital in Folge des Periodenergebnisses von EUR 20,0 Mio. auf EUR 16,8 Mio. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Juli 2024 eine ordentliche Kapitalherabsetzung (§§ 222 ff. AktG) von zuvor EUR 22.552.020, eingeteilt in 22.552.020 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 je Stückaktie, um EUR 20.296.818 auf EUR 2.255.202, 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. Infolge der ordentlichen Kapitalherabsetzung, die u.a. zum Zwecke der Deckung aufgelaufener Verluste

Konzernabschluss (IFRS)

erfolgte, verminderte sich der negative Ergebnisvortrag im Jahr 2024 um EUR 20,3 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten sanken aufgrund von Tilgungen von EUR 70,6 Mio. auf EUR 64,8 Mio., wobei sich der Anteil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von EUR 55,5 Mio. auf EUR 32,0 Mio. verringerte, und sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von EUR 15,2 Mio. auf EUR 32,8 Mio. erhöhten. Die Erhöhung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert hauptsächlich aus der Umgliederung eines Darlehens in Höhe von EUR 24,3 Mio. auf Coreo AG Ebene, das am 30. Dezember 2025 ausläuft. 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 Verringerung der Bilanzsumme führt zu einer Verschlechterung der Eigenkapitalquote von 21,1 % auf 19,6 %.

4. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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. Basis bildet dabei die Sensibilisierung aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken 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 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 definierte 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 vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

4.1 Branchenspezifische Risiken

a) Standortrisiken

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland unterscheiden sich regional. Vor diesem Hintergrund werden vor jedem Immobilienkauf eingehende Analysen des jeweiligen lokalen Markts unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von lokaler Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur durchgeführt. Aufgrund dessen halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Objekte für gering.

b) Bewertungsrisiken

Die einmal jährlich von einem externen, unabhängigen Bewerter ermittelten Marktwerte der im Konzern gehaltenen Immobilien sind neben den laufenden Mieteinnahmen in der Hauptsache von Eingangsgrößen abhängig, die aus verlässlichen Datenquellen abgeleitet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Diskontierungszinssatz, etwaige in den Mietverträgen enthaltenen Indexklauseln, die an den jeweiligen Standorten nachhaltig erzielbaren Mieten und marktüblichen Leerstandsquoten sowie die zugehörigen Bodenrichtwerte. Zusätzlich finden subjektive Einschätzungen und Erwartungen wie beispielsweise zur Entwicklung der Inflationsrate und der Einwohnerzahlen als auch individuelle Bewertungen des bautechnischen Zustands Eingang in die Berechnung. Daneben wirken beispielsweise Änderungen von Aktien- und Anleiherenditen auf die Immobilienpreise und die Liquidität des Immobilienmarktes ein.

Branchenweit sind im Jahr 2024 unterjährig stetige Wertkorrekturen zu beobachten, die zum Jahresende teilweise aufgeholt wurden. Durch konsequentes Verfolgen der Portfoliostrategie der Coreo-Gruppe ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Bewertungsgewinn gelungen.

Die prognostizierte anhaltende Leitzinssenkung sowie weiterhin verhalten positive Prognosen für den Investmentmarkt lassen weitere Besserung vermuten.

Dementsprechend wird das Risiko von weiteren Abwertungen der Immobilien als gering angesehen.

c) 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 Nutzung-

Konzernabschluss (IFRS)

uns Vermarktungsmöglichkeiten auf der anderen Seite. Das diesbezügliche Risiko wird als mittel eingestuft, da der Konzern über ein geographisch gut diversifiziertes Portfolio mit niedriger absoluter Größe verfügt.

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 unter Einschaltung externer Partner Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Verkaufspreise bei Objektverkäufen nicht wie geplant oder erwartet erzielt werden können.

Trotz stark stagnierendem Marktgeschehen ist es der Coreo im Jahr 2024 gelungen strategische Verkäufe durchzuführen und vorzubereiten. Dies erwarten wir auch für 2025. An- und Verkaufsrisiken schätzen wir im aktuellen Marktumfeld als mittel ein, sind aber durch umfassende Marktdurchdringung, gute Vorbereitung und konservative Planungen zuversichtlich diese Risiken gut zu managen und durch einen sich verbessernden Marktumfeld leicht gesunken.

b) Entwicklungsrisiken

Das auf Value-Add-Immobilien ausgerichtete Geschäftsmodell der Coreo-Gruppe ist mit Entwicklungsrisiken verbunden, die jedoch im Vergleich mit Neubauprojekten aufgrund des geringeren Komplexitätsgrades niedriger ausfallen. Auf der Aufwandsseite bestehen diese in einer Überschreitung der budgetierten Kosten oder nicht absehbaren zusätzlich notwendigen baulichen Maßnahmen. Verzögerungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen können u.a. durch länger als geplanten Genehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten ent-

stehen und zu verzögert einsetzenden Mieteinnahmen und ggf. der Auslösung von Vertragsstrafen führen. Da Coreo nicht alle Entwicklungsrisiken unmittelbar steuern kann, bedienen wir uns bei Entwicklungsmaßnahmen grundsätzlich externer Dienstleister und bewerten das entsprechende Risiko als mittelgroß, vor allem da aktuell keine Entwicklungen im Prozess sind.

c) Vermietungs- und (Miet-) Ausfallrisiken

Da der Großteil der gewerblichen Bestandsobjekte vermietet ist, bestehen aktuell vor allem Nachvermietungsrisiken. Wenngleich die Objekte entweder zentral oder in wirtschaftsstarken Regionen belegen sind, können Probleme bei der (Nach-) Vermietung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das (Nach-) Vermietungsrisiko wird aufgrund guter Lagen und des Zustands der Objekte sowie Nutzungsart und der einhergehenden Nachfrage als gering eingeschätzt. Die gewerblichen Mietverträge der Coreo haben einen WALT von 7,29 und sind demnach langfristig gesichert.

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 bewertet der Vorstand als gering.

Das Wohnportfolio der Coreo liegt in mindestens durchschnittlichen Mikrolagen und profitiert vom zunehmenden Nachfrageüberhang bei Wohnungen. Der Vermietungsstand wird laufend überwacht, einem Anstieg der Leerstände wird durch laufende Aktivitäten und den direkten Kontakt mit Mietern entgegengewirkt. Im Bedarfsfall werden situativ zusätzliche Maßnahmen wie Modernisierungen oder Sanierungen von Wohnungen vor Vermietung ergriffen. Portfolios mit strukturellem Leerstand werden grundsätzlich einer Verkaufsprüfung unterzogen. Die Gesamtvermietungsquote der Wohnimmobilien von 92,8 %, ist als sehr positiv einzuschätzen, die Leerstandsentwicklung ist weiterhin rückläufig.

Ausfallrisiken bestehen neben den Mieteinnahmen auch im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen bei der Kaufpreiszahlung und bei geleisteten Anzahlungen. Ersteren wird durch eine stringente Mieterauswahl unter Rückgriff auf Bonitätsprüfungen im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen entgegengewirkt. Da

Konzernabschluss (IFRS)

die Mieterstruktur unseres Wohnungsbestands einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentnern und Transferleistungsempfängern aufweist, wird das Risiko nachhaltig erhöhter Mietausfälle als gering bewertet und durch konsequentes Monitoring sowie frühzeitigen Ansprachen von säumigen Mietern verhindert.

Bei Objektverkäufen prüfen wir die Bonität des potenziellen Käufers und lassen uns Finanzierungsbestätigen vorlegen. Auch Anzahlungen geht eine Bonitätsanalyse der Vertragspartei z.T. unter Berücksichtigung der Auswertung der Schufa voraus, zudem arbeiten wir bei Handwerkern regelmäßig mit Vertragserfüllungsbürgschaften.

Insgesamt wird das Ausfallrisiko aus Immobilienverkäufen und geleisteten Anzahlungen als gering bewertet.

d) **Klumpenrisiken**

Sowohl durch die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands über unterschiedliche Nutzungsarten und weite Teile des Bundesgebietes gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einzelnen Standorten. Daher wird das Klumpenrisiko als gering bewertet.

4.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

a) **Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken**

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. An den Aktienmärkten kann es, im Besonderen in schwierigen Marktphasen, niedrigkapitalisierten Unternehmen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zur Erreichung seiner Wachstumsziele zusätzliches Fremdkapital benötigt, könnte sich eine nicht oder nur unzureichend wachsende Eigenkapitalbasis negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken.

Zudem haben sich durch den Anstieg der Zinsen die Begebung von Unternehmensanleihen und/oder die Inanspruchnahme von Darlehen verteuert. Die geänderten Rahmenbedingungen für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet. Das darüberhinausgehende Refinanzierungsrisiko wird vom Vorstand derzeit als hoch eingestuft.

Sollten in bestehenden Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen („Covenants“) nicht eingehalten werden können, könnte es zur vorzeitigen Kündigung dieses Vertrags kommen. Zum Stichtag wurde ein 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 („Waiver“).

Das von diesem Finanzierungspartner gewährte Darlehen, welches zum 31. Dezember 2024 über EUR 24,3 Mio. valutiert, läuft am 30. Dezember 2025 aus. Die Coreo steht in regelmäßigen Austausch mit dem Finanzierungspartner und verhandelt aktuell eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate. Die Verhandlungen laufen konstruktiv und in beiderseitigem Interesse. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht Coreo mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus.

Die weiteren Covenants wurden zum Stichtag eingehalten, werden als leicht zu halten eingestuft und laufend überprüft, sodass konsequentes Risikomonitoring praktiziert wird. Insofern wird das Finanzierungsrisiko insgesamt als mittel bis hoch bewertet, welches im Vorjahr insgesamt als gering bis mittel bewertet wurde.

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 aktuellen Zinspolitik ist von einer Stabilisierung und einem weiteren leichten Rückgang im Jahr 2025 auszugehen. Die bestehenden Finanzierungen der Coreo-Gruppe sind ausgewogen und bestehen in etwa je zur Hälfte aus kurz- und langfristigen Finanzierungen. Durch die Neuverhandlung des Darlehens auf Ebene der Coreo AG kann es zu potenziell höheren Verzinsungen kommen, so dass die Zinsänderungsrisiken als mittel bis hoch (im Vorjahr: mittel) bewertet werden.

c) **Liquiditätsrisiken**

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, verfügt die Coreo über ein Cash-Flow Monitoring, das laufende aktualisiert und überwacht wird. Es werden für Maßnahmen 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 oder eine im Vorfeld vereinbarte Kredithöhe in Anspruch nehmen, kann Coreo auf eine Anschlussfinan-

Konzernabschluss (IFRS)

zierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation auf Immobilienebene nicht ab.

Sollten die aktuellen Prologationsverhandlungen mit dem Finanzierungspartner auf Ebene der Coreo AG nicht erfolgreich sein, könnte dies dazu führen, dass der Darlehensgeber auf Rückführung oder Teilrückführung besteht. In diesem Fall wäre die Gesellschaft gezwungen Liquidität aus dem Abverkauf von Immobilien zu generieren.

Die Liquiditätssituation ist auch maßgeblich abhängig von notwendigen Verkäufen. Diese werden im Cash-Flow Monitoring nur bei ausreichender Wahrscheinlichkeit des Eintritts berücksichtigt. Die Liquiditätsrisiken werden daher als hoch (im Vorjahr: mittel) 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 oder innerhalb des Gehaltsgefüges der Gruppe zu decken sein könnte. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko mit der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds und durch Rückgriff auf bestehende Netzwerke innerhalb der Branche. Trotz des zunehmenden Arbeits- und Fachkräftemangels wird das Personalrisiko daher insgesamt 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 auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und Daten. Regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand und tragen dazu bei, dass etwaige, die Geschäftsprozesse beeinträchtigende Ausfallzeiten vermieden oder mög-

lichst gering gehalten werden können. Zudem sind die Umsätze der Coreo nicht von der Verfügbarkeit eines Online-Front-Ends abhängig. Im Rahmen der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sind bestimmte IT-Risiken abgesichert. Insgesamt wird das IT-Risiko als gering eingeschätzt.

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.

Zusammenfassung der Risiken

Angesichts der unverändert hohen geopolitischen Unsicherheiten und des nach wie vor erhöhten Zinsniveaus sowie der eingeschränkten Möglichkeiten von Refinanzierungen geht der Vorstand insgesamt weiterhin von einer erhöhten Unsicherheit im Geschäftsjahr 2025 aus.

Neben einem insgesamt sehr herausfordernden Marktumfeld vor allem für kleine bis mittlere Immobiliengesellschaften in Hinsicht auf Refinanzierungen, besteht für Coreo ein wesentliches Risiko im Hinblick auf die Refinanzierung des Ende 2025 auslaufenden Darlehens. Coreo befindet sich in konstruktiven Verhandlungen mit dem Finanzierungspartner über die Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über Ende 2025 hinaus. Wenngleich noch kein Ergebnis erzielt werden konnte geht Coreo mit einer überwiegenden Wahrscheinlichkeit von der Verlängerung des Darlehens aus. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Risiken damit aber als hoch einzuschätzen.

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 EUR 3-20 Mio. haben wir uns in einem im Vergleich zu den A-Städten und Metropolregionen weniger wettbewerbsintensiven Marktumfeld positioniert. Insbesondere in diesen Märkten könnten aufgrund der Expertise und des Netzwerks der Coreo Opportunitäten für den Ankauf weiterer Objekte entstehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich im vergangenen

Konzernabschluss (IFRS)

Jahr durch Ankäufe und Investitionen der öffentlichen Hand, ausbleibende Neubaufertigstellung und somit gesteigener Angebotsverknappung weiterhin positiv entwickelt. Durch die gestiegenen Zinsen haben die Kaufpreise zunächst nachgegeben und scheinen nun zu stagnieren. Dieser Effekt ist durch sinkende Neugenehmigungen und Baufertigstellungen aufgrund der Zinspolitik, anhaltender hoher Baupreise (trotz leichtem Rückgang) weiterhin zu erwarten, während mit einer weiteren Entspannung der Zinsen zu rechnen ist. Somit dürfte es bei mindestens gleichbleibender Nachfrage zu einer höheren Kaufpreisbereitschaft von Investoren kommen und einer weiteren Entspannung des Marktes. Chancen sind dabei insbesondere im Mietmarkt zu sehen.

In Bezug auf Büroimmobilien zeichnet sich zwar eine leichte Verbesserung der Flächennachfrage und Preisbereitschaft der Nachfrager ab, jedoch liegt der Fokus zunehmend auf Value-Add Investments. Es ist zu erwarten, dass demnach Chancen für B- und C-Standorte entstehen, in denen sich die Coreo vornehmlich bewegt.

Im Transaktionsmarkt ist eine Konzentration auf Wohnimmobilien in Randlagen und Immobilien in höheren Risikoklassen zu beobachten. Der Fokus geht deutlich weg von den Toplagen. Diese Bewegung ist sowohl im Bestand als auch im potenziellen Ankauf für die Coreo-Gruppe als Chance zu sehen.

Unternehmensspezifische Chancen

Die Coreo hat durch umfassende strukturelle Portfoliooberreinigung den eingeschlagenen Weg hin zu einer Neuaufstellung fortgesetzt. Die umfassende Marktdurchdringung spiegelt die Anzahl an Transaktionen in der aktuellen Marktphase wider. In diesem Segment bestehen durch die große Marktdurchdringung weitere Chancen und Potenziale attraktive Investment und Deinvestitions-Opportunitäten wahrzunehmen.

Das Heben von Potentialen im Bestand durch den stringenten Asset Management Ansatz und Repositionierungen zeigt weitere große Chancen auf. Durch gezielte Investitionen, strategische Positionierung und weitere Exekution des Management Ansatzes sollte der Leerstandsabbau weiter voran gehen und Mietenanstiege zu ermöglichen sein. Darüber hinaus hat die Coreo-Gruppe durch erfolgreich implementierte externe Asset Management Mandate Referenzen für den Ausbau dieses Zweiges geschaffen.

Zusammenfassend geht der Vorstand für 2025 in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld von guten Chancen

sowohl im Eigenbestand als auch Investitionschancen am Markt aus.

5. Prognosebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im gesamtwirtschaftlichen Kontext ist die Unsicherheit aufgrund des erneuten Wirtschaftsrückgangs 2024 hoch. Die Prognose der deutschen Bundesregierung für 2025 sagt ebenfalls kein Wachstum voraus, was seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland ein Novum wäre. Die exogenen Faktoren lassen die allgemeine Unsicherheit demnach weiterhin bestehen. Dem entgegen stehen die kontinuierliche Senkung des Leitzinses. Im Laufe des Jahres werden weitere Absenkungen erwartet und somit steigende Investitionen.

Während die Prognosen für die Immobilienwirtschaft im Ganzen vorsichtig positiv sind, ist im Bausektor weiterhin nicht mit einer Erholung zu rechnen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet 2025 das fünfte Jahr in Folge ein Rückgang der Bautätigkeit um 0,8%, im Wohnbau um 1,8%, was nach 10,1% in 2024 jedoch eine positive Tendenz beschreibt. In 2026 wird jedoch wieder mit einer steigenden Bautätigkeit gerechnet.

Die geopolitischen Unsicherheiten bremsen also weiterhin die Erholung der Wirtschaft. Die Prognosen sind für das Jahr 2025 also insgesamt noch verhalten und lauten in Richtung Stagnation. Für 2026 sind die Prognosen jedoch wieder positiv.

Branchenspezifische Entwicklung

Nachdem 2024 in den Marktberichten wieder von positiven Vorzeichen in der Entwicklung des Immobilienmarktes gesprochen wird, wird für 2025, insbesondere aufgrund moderaterer Zinsen, ein erhöhtes Transaktionsvolumen prognostiziert. Die Marktteilnehmer haben größtenteils ihre Portfolios allokiert und die Märkte sortieren sich neu. Insbesondere im Wohnungsmarkt werden wertstabile Renditen, trotz sinkender Zinsen erwartet, was zu einem höheren Transaktionsvolumen führen soll. Es wird weiterhin mit einer hohen Nachfrage in den risikoaffinen, opportunistischen Segmenten gerechnet.

Eine vollständige Erholung des Marktes ist allerdings noch nicht in Sicht.

Konzernabschluss (IFRS)

Erwartete Geschäftsentwicklung des Coreo-Konzerns

Auf Basis des bestehenden Portfolios und von bereits in Umsetzung befindlichen Veräußerungen geht die Coreo im Geschäftsjahr 2025 von einer rückläufigen Entwicklung der Nettomieteinnahmen auf rund EUR 3,5 bis 3,7 Mio. vs. EUR 4,3 Mio. in 2024 aus. Die Reduktion gegenüber den Nettomieteinnahmen im Jahr 2024 resultiert aus den gemeldeten Verkäufen. Ergebnisseitig geht die Coreo – ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten des Portfolios – zwar von einer Verbesserung im Vergleich zum Jahr 2024, nicht aber von einem ausgeglichenen oder positiven Periodenergebnis im Jahr 2025 aus.

Eine Prognose des Bewertungsergebnisses bzw. für die Wertentwicklung des Portfolios gibt die Coreo nicht ab, da die Wertentwicklung der einzelnen Objekte von zahlreichen, von der Coreo-Gruppe nicht unmittelbar beeinflussbaren Parametern, abhängt. Die prognostizierte anhaltende Leitzinssenkung sowie weiterhin verhalten positive Prognosen für den Investmentmarkt deuten jedoch auf eine weitere Besserung des Bewertungsergebnisses bzw. für die Wertentwicklung des Portfolios hin.

Zudem beobachtet die Coreo weiterhin den Markt auf sich bietende Optionen, sowohl für den Ankauf weiterer Objekte mithilfe der bestehenden Liquidität wie auch für den opportunistischen Verkauf zum oder über dem Marktwert des jeweiligen Objekts. Sollten sich Verkäufe realisieren lassen, würde die Coreo die Erlöse ebenfalls in das weitere Wachstum des Portfolios reinvestieren.

Eine Herausforderung für den Coreo Konzern im Jahr 2025 wird die notwendige Refinanzierung auf Ebene der Coreo AG sein, die wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit hat. Hier befindet sich der Vorstand derzeit mit dem Finanzierungspartner in konstruktiven Gesprächen über eine Verlängerung der Ende 2025 fälligen Darlehensverbindlichkeit um bis zu 24 Monate, welche zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 über EUR 24,3 Mio. valuiert. Aufgrund des aktuellen Verhandlungsstands geht der Vorstand zum Erstellungszeitpunkt mit überwiegender Wahrscheinlichkeit von einer Verlängerung der Finanzierung über das Jahr 2025 hinaus aus. Die Coreo hat darüber hinaus im Rahmen eines Share-Deals 36 Erbpachtgrundstücke erworben. Die Grundstücke befinden sich in Hessen, Nordrhein-Westfalen und Bayern. Die Gesamtfläche beträgt rund 18.045 m². Die Flächen sind vollständig verpachtet. Mit dem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 5,5 Mio., konnte ein Abschlag zum Verkehrswert von über 30% realisiert

werden. Zur Finanzierung der notwendigen Eigenmittel wurde eine Anzahlung einer früheren Transaktion genutzt. Das Closing erfolgte im Februar 2025.

Insofern geht die Coreo-Gruppe mittelfristig von einer herausfordernden Geschäftsentwicklung sowie einer Konsolidierung und Stabilisierung des Portfolios aus.

Frankfurt am Main, 22. Mai 2025

Der Vorstand

Jürgen Georg Faè
(Vorstand / CEO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.
- 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) des IAASB durchgeführt. Ergänzt wurden die ISA durch das wp.net-Fachgutachten zur Abschlussprüfung nach ISA und durch den wp.net-Prüfungshinweis zur Prüfung des Lageberichts, um die deutschen Rechnungslegungs- und Berichtsvorschriften einzuhalten. 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterungen im Konzernabschluss (Konzernanhang; Abschnitte 6.2.2 und 9.2) und im Konzernlagebericht (Abschnitte 4.3, 4.4 und 5.) hin, in der die Umstände im Zusammenhang mit der Finanzierungssituation des Konzerns beschrieben sind und die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnten. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ist eine wesentliche Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 24,3 Mio. bilanziert, die am 30. Dezember 2025 fällig wird. Der Vorstand der Coreo AG befindet sich derzeit in konstruktiven Gesprächen mit dem Finanzierungspartner über eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über den 30. Dezember 2025 hinaus. Eine vertragliche Vereinbarung liegt zum Zeitpunkt dieses Bestätigungsvermerks jedoch noch nicht vor. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Verhandlungsstands mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Verlängerung zustande kommt.

Diese Gegebenheiten weisen auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unter-

Konzernabschluss (IFRS)

nehmenstätigkeit aufwerfen kann. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

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.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Konzernabschluss (IFRS)

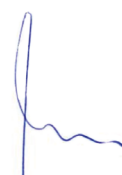
Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und die für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. 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 Darstellung, Aufbau und 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 bedeutsame Prüfungsfeststellungen einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, 23. Mai 2025

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 31.12.2024

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2024 (HGB)

Aktiva

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.282,00	7.295,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.682,00	13.342,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.000,00	9.478.646,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.258.824,32	11.148.924,23
3. Wertpapiere des Anlagevermögens sowie GmbH-Anteile	6.027.999,36	5.884.249,36
	17.748.787,68	26.532.456,60
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
fertige Erzeugnisse und Waren	3.540.000,00	5.080.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.887,23	149.382,69
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.685.228,41	16.304.735,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.631.128,09	566.070,99
	21.397.243,73	17.020.188,88
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.933.189,45	4.132.502,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten	211.910,97	377.274,87
	45.831.131,83	53.142.422,63

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2024 (HGB)

Passiva

in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital ¹	2.255.202,00	22.552.020,00
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.597.680,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-16.037.058,67	-30.793.246,11
V. Jahresfehlbetrag	-6.241.678,92	-5.540.630,56
	17.118.730,65	23.360.409,57
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	296.100,00	199.643,50
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.828.450,00	4.469.271,44
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.269,98	188.720,38
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	639.596,77	583.719,18
IV. Sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern EUR 120.545,07 (EUR 75.200,67)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 4.082,56 (EUR 7.739,19)		
	24.765.984,43	24.338.311,24
	28.416.301,18	29.580.022,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.347,32
	45.831.131,83	53.142.422,63

¹ Bedingtes Kapital: EUR 9.805.230,00 (Vorjahr: EUR 9.805.230,00)

Jahresabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

01.01.2024 bis 31.12.2024

in EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse	3.573.187,60	1.263.787,24
2. Sonstige betriebliche Erträge	394.465,44	202.362,54
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.877.008,88	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-328.038,65	-301.144,20
	-2.205.047,53	-301.144,20
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.392.703,57	-1.122.025,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR -365,22)	-234.284,77	-169.571,74
	-1.626.988,34	-1.291.596,98
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.361,92	-23.516,17
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-1.326.352,13
	-10.361,92	-1.349.868,30
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.435.312,30	-3.175.364,76
7. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 319.161,49 (EUR 212.825,32)	319.161,49	212.825,32
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 906.952,19 (EUR 1.071.294,86)	927.246,20	1.091.149,80
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR -2.111,11 (EUR 0,00)	-2.177.200,06	-2.186.962,63
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-199,64	-67,62
11. Ergebnis nach Steuern	-6.241.049,06	-5.534.879,59
12. Sonstige Steuern	-629,86	-5.750,97
14. Jahresfehlbetrag	-6.241.678,92	-5.540.630,56
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr²	-16.037.058,67	-30.793.246,11
16. Bilanzverlust	-22.278.737,59	-36.333.876,67

² Im Geschäftsjahr 2024 einschließlich Ertrag aus der Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 20.296.818,00.

Anhang für das Geschäftsjahr 31.12.2024 (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. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Jahresabschluss (HGB)

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

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

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 383 TEUR (Vorjahr: 363 TEUR), eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 722 TEUR (Vorjahr: 501 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit 13.963 TEUR (Vorjahr: 15.804 TEUR) sonstige Forderungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2024 eingeteilt in 2.255.202 Stückaktien (Vorjahr: 22.552.020 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Die Hauptversammlung hat am 24.07.2024 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.

Infolge der beschriebenen ordentlichen Kapitalherabsetzung, die zum Zwecke der Deckung aufgelaufener sonstiger Verluste erfolgte, verminderte sich der Bilanzverlust im Geschäftsjahr 2024 um 20.296.818,00 EUR.

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 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

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2024				
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	2.828	0	2.828	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182	182	0	0
Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	640	56	584	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.766	24.766	0	0
	28.416	25.004	3.412	0

Jahresabschluss (HGB)

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2023				
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	4.469	4.469	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189	189	0	0
Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	584	4	580	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.338	138	24.200	0
	29.580	4.800	24.780	0

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.600 TEUR (Vorjahr: 24.200 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 31. Dezember 2024 über EUR 24,6 Mio. valuiert, 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 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 Erträge aus der Zuschreibung von Immobilienvorräten, sonstige Sachbezüge sowie Erstattungen aufgrund des Aufwandsausgleichsgesetzes.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten sowie Aufwendungen aus Forderungsverzichten gegenüber zweier verbundener Unternehmen.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Forderungsverzichten gegenüber

Jahresabschluss (HGB)

verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.186 TEUR (Vorjahr: 1.880 TEUR) enthalten, die für die Gesellschaft von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sind.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Gegenüber einer Bank besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.458 TEUR zum 31.12.2024 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 1.958 TEUR für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Darüber hinaus 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 3.925 TEUR zum 31.12.2024.

Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 5.980 TEUR zum 31.12.2024 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 11.047 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 finanzierenden 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 2.331 TEUR zum 31.12.2024 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 2.164 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.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 13.

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender)
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, den 22. Mai 2025

Jürgen Faè
(CEO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

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) des IAASB durchgeführt. Ergänzt wurden die ISA durch das wp.net-Fachgutachten zur Abschlussprüfung nach ISA, um die deutschen Rechnungslegungs- und Berichtsvorschriften einzuhalten. 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir weisen auf die Erläuterungen im Jahresabschluss (Anhang; Abschnitt Verbindlichkeiten) hin, in dem die

Umstände im Zusammenhang mit der Finanzierungssituation des Unternehmens beschrieben sind und die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen könnten. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ist eine wesentliche Darlehensverbindlichkeit in Höhe von EUR 24,6 Mio. bilanziert, die am 30. Dezember 2025 fällig. Der Vorstand der Coreo AG befindet sich derzeit in konstruktiven Gesprächen mit dem Finanzierungspartner über eine Verlängerung des Darlehens um bis zu 24 Monate über den 30. Dezember 2025 hinaus. Eine vertragliche Vereinbarung liegt zum Zeitpunkt dieses Bestätigungsvermerks jedoch noch nicht vor. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Verhandlungsstands mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass die Verlängerung zustande kommt.

Diese Gegebenheiten weisen auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Unsere Prüfungsurteile sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

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,

Jahresabschluss (HGB)

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 auf werfen 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.

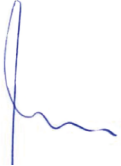
Jahresabschluss (HGB)

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wiesbaden, 23. Mai 2025

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



real estate

Coreo AG
Bleichstrasse 64
D-60313 Frankfurt am Main

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