

# Wertpapierprospekt

vom 26. November 2018

## für das öffentliche Angebot von

**Stück 10.000.000**

neuen, auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)  
jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 und  
mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2018

aus der am 19. Juni 2018 durch die Hauptversammlung der Gesellschaft  
beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlage

der

## **Coreo AG** **Frankfurt am Main**

Wertpapierkennnummer (WKN): A0B9VV  
International Security Identification Number (ISIN): DE000A0B9VV6  
Börsenkürzel: NNS

Coreo AG  
Grüneburgweg 18  
60322 Frankfurt am Main

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS</b>	<b>8</b>
	Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise	8
	Abschnitt B – Angaben zur Emittentin	8
	<b>Abschnitt C - Wertpapiere</b>	<b>14</b>
	<b>Abschnitt D - Risiken</b>	<b>16</b>
	Abschnitt E – Angebot	20
<b>2</b>	<b>RISIKOFAKTOREN</b>	<b>23</b>
2.1	Unternehmensbezogene Risiken	23
2.2	Die Wertpapiere betreffenden Risiken	37
<b>3</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b>	<b>42</b>
3.1	Verantwortliche Personen	42
3.2	Abweichende Darstellung	42
3.3	Zukunftsgerichtete Aussagen	42
3.4	Hinweise zu Quellenangaben	43
3.5	Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben	43
3.6	Prüfung des Prospekts	44
3.7	Verkaufsbeschränkungen	44
3.8	Einsehbare Dokumente	45
<b>4</b>	<b>DAS ANGEBOT</b>	<b>46</b>
4.1	Gegenstand des Angebots	46
4.2	Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot	47
4.3	Angaben über die Aktien der Gesellschaft	48
4.3.1	Beschreibung der Art und Gattung der Wertpapiere	48
4.3.2	Nennwert, Form und Verbriefung der Aktien	48
4.3.3	Gewinnberechtigung und -verwendung	48
4.3.4	Bezugsrechte	49
4.3.5	Teilnahme am Liquidationserlös	49
4.3.6	Dividendenrechte und Gewinnbeteiligung	49
4.3.7	Stimmrecht und Aktiengattungen	50
4.3.8	Übertragbarkeit der Aktien	50
4.3.9	Anteil am Liquiditätsüberschuss	50
4.4	Zeitpunkt und Umstand des Widerrufs oder der Aussetzung	50
4.5	Einzelheiten der Bezugsrechtsausübung und Zeichnung	50
4.5.1	Mindest- und/ oder Höchstbetrag	50
4.5.2	Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Neuen Aktien	50
4.5.3	Ausübung des Bezugsrechtsangebots	51

4.5.4	Reduzierung der Zeichnung	51
4.6	Kriterien der Zuteilung	51
4.7	Girosammelverwahrung der Neuen Aktien	52
4.8	Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien	52
4.9	Interessen beteiligter Personen an dem Angebot	52
4.10	Einbeziehung in den Handel	52
4.10.1	Einbeziehung in den Handel und Handelbarkeit	52
4.10.2	ISIN/ WKN/ Common Code/ Börsenkürzel	52
4.10.3	Zahlstelle	53
4.10.4	Abwicklungsstelle	53
4.10.5	Designated Sponsor	53
4.10.6	Stabilisierung	53
4.11	Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition	53
4.12	Marktschutzvereinbarungen/ Lock-Up-Vereinbarungen	53
4.13	Verwässerung der Anteile und der Stimmrechte	53
4.14	Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	54
4.15	Zeichnung durch Hauptaktionäre, Organmitglieder oder durch andere Personen im Umfang von mehr als 5 %	54
<b>5</b>	<b>GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES, KOSTEN DER EMISSION</b>	<b>55</b>
5.1	Gründe für das Angebot	55
5.2	Emissionserlös und Kosten der Emission	55
5.3	Verwendung des Emissionserlöses	55
<b>6</b>	<b>INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT</b>	<b>56</b>
6.1	Gründung, Handelsregister, Firma, Sitz und Geschäftsanschrift	56
6.2	Satzung der Gesellschaft	56
6.2.1	Gegenstand des Unternehmens	56
6.2.2	Satzungsregelungen hinsichtlich Kapitalveränderungen	56
6.2.3	Änderung der Rechte von Aktieninhabern	57
6.2.4	Wechsel in der Kontrolle der Gesellschaft	57
6.2.5	Offenzulegende Schwellenwerte	57
6.3	Öffentliche Übernahmeangebote und Squeeze-Out	57
6.4	Bekanntmachungen	57
6.5	Wichtige Ereignisse der Unternehmenshistorie	58
6.6	Corporate Governance	59
6.7	Abschlussprüfer	59
6.8	Dividendenpolitik	60
6.9	Struktur der Gesellschaft	61
6.9.1	Darstellung der Gesellschaft	61
6.9.2	Darstellung der Beteiligungen	63

6.9.2.1	Erste Coreo Immobilien VVG mbH	63
6.9.2.2	Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	64
6.9.2.3	Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	65
6.9.2.4	Vierte Coreo Immobilien VVG mbH	66
6.9.2.5	Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)	66
6.9.2.6	Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	67
6.9.2.7	Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)	68
6.9.2.8	Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)	68
6.9.2.9	Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	69
6.9.2.10	Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	69
6.9.2.11	Lumiphore, Inc.	70
6.9.2.12	MagForce AG	70
6.9.2.13	Nanosys, Inc.	71
6.9.2.14	NanoDimension LP	72
6.9.3	Eigentumsverhältnisse der Tochtergesellschaften	72
6.9.4	Erwerb eigener Aktien durch die Gesellschaft	73
<b>7</b>	<b>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>74</b>
7.1	Tätigkeitsbereich	74
<b>7.1.1</b>	<b>Tätigkeitsschwerpunkt</b>	<b>74</b>
7.1.2	Abhängigkeit von limitierter Anzahl von Kunden oder Zulieferern	75
7.1.3	Abhängigkeit von notwendigen Anlagen für die Produktion, die nicht der Coreo AG gehören	75
7.2	Trendinformationen	75
7.2.1	Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2018	75
7.2.2	Entwicklung von Produktion, Umsatz und Vorräten des Unternehmens	75
7.3	Grundbesitz	76
7.4	Regulatorische Vorschriften und Erlaubnisse	76
7.5	Investitionen	76
7.5.1	Die wichtigsten Investitionen in der Vergangenheit	76
7.5.2	Die wichtigsten laufenden Investitionen	79
7.5.3	Die wichtigsten künftigen Investitionen	79
7.6	Umweltrelevante Fragen hinsichtlich der Sachanlagen	79
7.7	Versicherungen	79
7.8	Gewerbliche Schutzrechte	80
7.8.1	Markenrechte	80
7.8.2	Domains	80
7.8.3	Arbeitnehmererfindungen	80
7.8.4	Forschung und Entwicklung, Abhängigkeit von Schutzrechten oder Verträgen	80
7.9	Gerichts- und Schiedsverfahren	81
7.10	Wesentliche Verträge	81
7.10.1	Optionsanleihe	81

7.10.2	Patronatserklärung für die Dero Bank	82
7.10.4	Darlehensverträge mit Tochtergesellschaften	82
7.11	Marktumfeld	82
<b>7.11.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Märkte</b>	<b>83</b>
7.11.2	Beeinflussung der Geschäftstätigkeit und des Marktumfelds durch außergewöhnliche Faktoren	86
7.12	Wettbewerbssituation	87
7.13	Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle	87
7.14	Beeinträchtigung durch staatliche, wirtschaftliche, steuerliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren	88
<b>8</b>	<b>ORGANE DER GESELLSCHAFT</b>	<b>89</b>
8.1	Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung	89
8.1.1	Vorstand	89
8.1.2	Aufsichtsrat	91
8.2	Praktiken der Leitungs- und Überwachungsorgane	95
8.2.1	Sonstige Dienstleistungsverträge mit Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern	95
8.2.2	Ausschüsse des Aufsichtsrats	95
8.3	Ergänzende Informationen	95
8.3.1	Verwandtschaftliche Beziehungen	95
8.3.2	Entsende- und Bestellungenrechte	95
8.3.3	Pensionsansprüche	95
8.3.4	Kontrollwechsel	95
8.4	Oberes Management	96
8.5	Hauptversammlung	96
<b>9</b>	<b>BESCHÄFTIGTE</b>	<b>98</b>
<b>10</b>	<b>AKTIONÄRSSTRUKTUR</b>	<b>99</b>
10.1	Hauptaktionäre der Gesellschaft	99
10.2	Stimmrechte der Aktionäre	99
10.3	Beherrschungsverhältnisse	99
10.4	Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse	100
<b>11</b>	<b>GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN UND NAHESTEHENDEN PERSONEN</b>	<b>101</b>
11.1	Geschäfte mit verbundenen Parteien	101
11.1.1	Darlehensverträge mit Tochterunternehmen	101
11.1.2	Immobilienverwaltungsverträge mit Tochterunternehmen	102
11.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen	103
<b>12</b>	<b>ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT</b>	<b>104</b>
12.1	Aktuelles Grundkapital und Aktien	104
12.2	Entwicklung des Grundkapitals seit Gründung der Gesellschaft	104

12.3	Eigene Aktien	105
12.4	Genehmigtes Kapital	105
12.5	Bedingtes Kapital	106
12.6	Satzungsregelungen hinsichtlich Kapitalveränderungen	107
12.7	Wandelbare, umtauschbare oder mit Optionsscheinen ausgestattete Wertpapiere	108
<b>13</b>	<b>ANGABEN ZU DEN FINANZINFORMATIONEN</b>	<b>112</b>
13.1	Ausgewählte Finanzinformationen	112
13.1.1	<i>Ausgewählte Finanzinformationen der Gesellschaft</i>	112
13.1.2	<i>Ausgewählte Finanzinformationen der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG, der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG sowie der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG</i>	113
13.2	Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft	115
13.3	Kapitalflussrechnung der Gesellschaft	115
13.4	Erläuterung der Zwischenabschlüsse der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 und des Einzelabschlusses Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für das Geschäftsjahr 2017	117
13.5	Diskussion der wesentlichen Veränderungen der Finanzzahlen im Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2016 und 2017 sowie im Zwischenabschluss zum 31. August 2018 der Coreo AG	118
13.6	Diskussion der gruppeninternen Zahlungsströme	121
13.7	Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung	123
13.7.1	Erklärung zum Geschäftskapital	123
13.7.2	Beschränkungen hinsichtlich des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung	123
13.7.3	Kapitalisierung und Verschuldung	123
13.7.4	Eventualverbindlichkeiten	125
13.8	Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin	125
13.9	Sonstige geprüfte Angaben	125
<b>14</b>	<b>BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND</b>	<b>126</b>
14.1	Besteuerung der Gesellschaft	126
14.2	Besteuerung der Aktionäre	127
14.2.1	Besteuerung von Dividenden	127
14.2.2	Besteuerung der in Deutschland ansässigen Aktionäre	128
14.2.3	Im Ausland ansässige Aktionäre	130
14.3	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen	130
14.4	Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds	132
14.5	Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle	132
14.6	Erbschaft- und Schenkungsteuer	133
14.7	Andere Steuern	133
<b>15</b>	<b>GLOSSAR</b>	<b>134</b>

<b>16</b>	<b>FINANZINFORMATIONEN</b>	<b>136</b>
<b>F</b>	<b>WERTGUTACHTEN</b>	<b>1</b>

# 1 Zusammenfassung des Wertpapierprospekts

## Abschnitt A – Einleitung und Warnhinweise

Die vorliegende Zusammenfassung ist aus einzelnen Informationsbestandteilen aufgebaut. Diese Informationsbestandteile sind in den Abschnitten A bis E nummeriert (A.1 bis E.7).

Die Zusammenfassung enthält all diejenigen Informationsbestandteile, welche für die vorliegende Art des Wertpapiers und des Emittenten gesetzlich erforderlich sind. Da manche Informationsbestandteile für die vorliegende Art des Wertpapiers und des Emittenten nicht relevant sind und daher in dieser Zusammenfassung nicht adressiert werden müssen, können sich Lücken in der Reihenfolge der Nummerierung ergeben.

Auch für den Fall, dass Informationsbestandteile für die vorliegende Art des Wertpapiers oder des Emittenten gesetzlich erforderlich sind, kann es vorkommen, dass hinsichtlich eines Informationsbestandteils keine relevanten Informationen vorliegen. Dies ist in der Zusammenfassung an der relevanten Stelle mit „entfällt“ vermerkt.

A.1	<b>Allgemeine Informationen und Warnhinweise</b>	<p>Diese Zusammenfassung ist als Einführung zu diesem Prospekt zu verstehen. Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.</p> <p>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung einzelstaatlicher Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</p> <p>Die Coreo AG, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, Deutschland (nachfolgend auch „<b>Coreo AG</b>“, die „<b>Emittentin</b>“ oder die „<b>Gesellschaft</b>“), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 übernimmt gemäß § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Nur die Coreo AG, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen hat oder von der der Erlass ausgeht, kann haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.</p>
A.2	<b>Zustimmung zur Verwendung des Prospekts</b>	Entfällt, da keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt wurde.
<b>Abschnitt B – Angaben zur Emittentin</b>		
B.1	<b>Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</b>	Die Firma der Gesellschaft lautet „Coreo AG“. Die Gesellschaft tritt kommerziell unter ihrer Firma auf.
B.2	<b>Sitz, Rechtsform, maßgebliche Rechtsordnung und Land der Gründung der Emittentin</b>	<p>Die Coreo AG ist eine nach deutschem Recht in der Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main.</p> <p>Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Maßgebliche Rechtsordnung ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.</p>



	tin	
B.3	<b>Beschreibung der Geschäftstätigkeit der Emittentin</b>	Die Gesellschaft war früher als Beteiligungsgesellschaft von Nanotechnologie-Unternehmen tätig. Jetzt ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft der Aufbau eines Gewerbe- und Wohn-Immobilienportfolios durch den Erwerb von entsprechenden Bestandsimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienunternehmen. Es ist das Ziel der Gesellschaft, sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbe- und Wohnimmobilien im deutschen Markt zu positionieren. Die maßgebliche kaufmännische Verwaltung der von Tochtergesellschaften bereits erworbenen Bestandteile des Immobilienportfolios soll dabei ebenso durch die Gesellschaft selbst erfolgen wie die künftig erworbener Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilienunternehmen.
B.4	<b>Wichtige Trends mit Auswirkungen auf die Emittentin und ihre Branche</b>	Derzeit sind unterschiedliche Trends im Bereich der Immobilienwirtschaft zu beobachten, die Auswirkungen auf die Coreo AG und ihre Branche haben werden oder könnten. Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland ein attraktiver Investmentstandort. Marktbestimmend aber ist die Produktknappheit, die die Preise in die Höhe treibt. Zu hohe Preise gepaart mit steigenden Risiken können die Transaktionsbereitschaft, was nicht zuletzt ein Grund für sinkendes Transaktionsvolumen ist, hemmen. Auf der Suche nach auskömmlichen Renditen wenden sich Investoren vermehrt neuen Teilmärkten -, zum Teil unter Inkaufnahme erhöhter Risiken zu. Die Coreo AG geht davon aus, dass eine spürbare Zinswende im Jahr 2018 nicht stattfinden wird. Diese Einschätzung wird auch vom Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2018 von der Ernst & Young Real Estate GmbH gestützt (abrufbar unter: <a href="http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf">http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf</a> ). Auf Basis dieser Annahme geht die Coreo AG nicht davon aus, dass die Immobilienpreisentwicklung in absehbarer Zeit spürbar von steigenden Zinsen beeinflusst wird.
B.5	<b>Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe</b>	<p>Die Emittentin ist die Obergesellschaft. Als Obergesellschaft übt die Emittentin bestimmte Steuerungsaufgaben, bspw. in den Bereichen Strategie, Mergers &amp; Acquisitions, Beteiligungs-controlling, Investor Relations, Steuern und Legal aus. Das operative Geschäft der Coreo-Gruppe wird ausschließlich durch die jeweiligen unmittelbaren operativen Tochtergesellschaften der Emittentin durchgeführt</p> <p>Die Gesellschaft ist als Obergesellschaft an den folgenden Gesellschaften (nachfolgend auch <b>Coreo-Gruppe</b>) direkt beteiligt:</p> <p><u>Verbundene Unternehmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit 100 % an Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland;</li> <li>• mit 100 % an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 94 % an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M., Deutschland</li> <li>• mit 100 % an der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG, Frankfurt</li> </ul>

		<p>a. M., Deutschland</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mit 100 % an der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland</li> </ul> <p><u>Beteiligungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mit 21,4 % an der Lumiphore, Inc., Berkeley, Kalifornien, USA</li> <li>mit 6,72 % an der MagForce AG, Berlin, Deutschland;</li> <li>mit 0,3 % an der Nanosys, Inc., Milipitas, Kalifornien, USA;</li> <li>mit 1,12 % an der NanoDimension LP, Kaimaninseln (Fondsbeteiligung)</li> </ul> <p>Nach Kenntnis der Gesellschaft sind als Hauptaktionäre der Gesellschaft mit einem Anteil von derzeit 25,29 % am Grundkapital die BF Holding GmbH, Kulmbach, mit einem Anteil von derzeit 10,68 % die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH und mit einem Anteil von derzeit 31,24 % die Apeiron Investment Group Ltd., Sliema (Malta), beteiligt.</p> <p>Darüber hinaus ist die Gesellschaft nicht Teil einer Gruppe und hält keine weiteren Beteiligungen.</p>	
<b>B.6</b>	<b>Beschreibung der Aktionäre der Emittentin</b>	Aufgrund fehlender gesetzlicher Meldepflichten mit Ausnahme der §§ 20, 21 AktG hat die Gesellschaft keine genaue Kenntnis über die konkrete Aktionärsstruktur. Die in der folgenden Tabelle wiedergegebenen Daten beruhen auf Angaben, die der Gesellschaft von ihren Aktionären gemacht wurden. Die BF Holding GmbH wird maßgeblich durch ihren Gesellschafter Bernd Förtsch beherrscht, so dass dieser mittelbar an der Coreo AG beteiligt ist. Die Aktien der Apeiron Investment Group Ltd. werden von Herrn Christian Angermayer, London, UK gehalten, so dass er mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist.	
	<b>Übersicht der Aktionärsstruktur</b>		
	<b>Aktionär</b>	<b>Anzahl der gehaltenen bzw. zuzurechnenden Aktien bzw. Stimmrechte</b>	<b>Stimmrechtsanteil</b>
	BF Holding GmbH	2.367.069	ca. 25,29 %
	*GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH	1.000.000	ca. 10,68 %
	Apeiron Investment Group Ltd.	2.924.281	ca. 31,24 %
	**Freefloat	3.068.650	ca. 32,78 %
Gesamt	9.360.000	ca. 100 %	
		<p>*Die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH ist eine 100 %-Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH.</p> <p>**Dem Freefloat gemäß den Bestimmungen in Ziff. 2.3 des Leitfadens zu den Aktienindizes der Deutsche Börse AG in der zuletzt veröffentlichten Version 8.2.2 von Mai 2018 sind die Aktien von allen Aktionären zuzurechnen, die jeweils weniger als 5 % des Grundkapitals der Emittentin halten.</p>	
	<b>Angabe ob unterschiedliche Stimmrechte bestehen</b>	Sämtliche Aktionäre haben, ungeachtet der von ihnen gehaltenen Gesamtzahl an Aktien, gemäß § 23 Abs. 3 der Satzung der Coreo AG die gleichen Stimmrechte pro Aktie. Darüber hinaus ist der Coreo AG nicht bekannt, welche unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an ihr bestehen, oder wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist.	
<b>B.7</b>	<b>Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen der Emittentin, die für</b>	Nachfolgende Übersicht enthält ausgewählte Finanzinformationen der Coreo AG aus den geprüften Einzelabschlüssen (nach HGB) zum 31. Dezember 2016, zum 31. Dezember 2017 und zum 31. August 2018 sowie aus der internen Buchhaltung zum 31. August 2017 (ungeprüft):	

Zeitraum	01.01.2018-31.08.2018 (in TEUR) (geprüft)	01.01.2017 - 31.08.2017 (in TEUR) (ungeprüft)**	01.01.2017-31.12.2017 (in TEUR) (geprüft)	01.01.2016 - 31.12.2016 (in TEUR) (geprüft)
	Umsatzerlöse	316	19	59
Sonstige betriebliche Erträge	74	96	4.101	25
Erträge aus Anteilsverkäufen†	0	1.351	1.380*	0
Personalaufwand	-467	-234	-370	-297
Abschreibungen	-11	-6	-10	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.090	-412	-821	-2.267
Finanz- und Beteiligungsergebnis***	-792	20	33	-4.720
Ergebnis nach Steuern	-1.970	833	2.992	-7.265
Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss	-1.970	833	2.991	-7.265
Stichtag	zum 31.08.2018 (in TEUR) (geprüft)	zum 31.08.2017 (in TEUR) (ungeprüft)****	zum 31.12.2017 (in TEUR) (geprüft)	zum 31.12.2016 (in TEUR) (geprüft)
Anlagevermögen	13.089	11.597	12.232	10.696
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.477	767	1.855	8
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	324	3.979	4.489	4.778
Eigenkapital	16.291	16.103	18.261	15.270
Verbindlichkeiten	18.291	57	94	64
Rückstellungen	330	183	242	175

	Bilanzsumme	34.912	16.343	18.597	15.508
<p>Abweichungen zu den geprüften Jahresabschlüssen/Zwischenabschlüssen der Gesellschaft ergeben sich aus Rundungsdifferenzen bei arithmetischer Rundung auf TEUR.</p> <p>* Die Kennzahlen zu den Erträgen aus Anteilsverkäufen für das Geschäftsjahr 2017 sind von der internen Buchhaltung aus dem Jahresabschluss 2017 ermittelt worden und ungeprüft.</p> <p>† Soweit die Kennzahlen mit "0" angegeben wurden, sind den geprüften Abschlüssen keine Finanzkennzahlen zu entnehmen. Es handelt sich somit um ungeprüfte Kennzahlen.</p> <p>‡ Erträge aus Anteilsverkäufen sind dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 nicht zu entnehmen, weshalb diese mit 0 angegeben werden. Es handelt sich somit um ungeprüfte Kennzahlen.</p> <p>**Die Zahlen für den Zeitraum 01.01.2017 – 31.08.2017 stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.</p> <p>*** Die Kennzahlen zu dem Finanz- und Beteiligungsergebnis stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.</p> <p>****Die Zahlen zum 31.08.2017 stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.</p>					
	<p>Coreo hat das Geschäftsjahr 2017 nach deutschem Handelsrecht (HGB) mit einem Ergebnis in Höhe von TEUR 2.992 (Vorjahr TEUR -7.265) abgeschlossen. Der Anstieg ist mit TEUR 2.619 in erster Linie auf die Zuschreibung der Anteile an der MagForce AG, aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wertminderung der Anteile, zurückzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft nach HGB beträgt TEUR 18.261 (Vorjahr: TEUR 15.270). Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 3.089 von TEUR 15.508 im Vorjahr auf TEUR 18.597 zum 31. Dezember 2017. Bei den Finanzanlagen ist ein Anstieg um rund TEUR 1.536 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 10.696) auf TEUR 12.232 zu verzeichnen. Der Anstieg der Finanzanlagen von TEUR 10.669 um TEUR 1.537 auf TEUR 12.206 resultiert aus diversen Sachverhalten, die im Folgenden erläutert werden. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine Zuschreibung der Aktien an der MagForce AG von TEUR 2.619 auf die historischen Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 10.445, da der Grund für die dauerhafte Wertminderung der Aktien nicht mehr besteht. Gegenläufig wurden in 2017 Aktien an der MagForce AG mit einem Buchwert von TEUR 2.143 zu einem Gesamtpreis in Höhe von TEUR 3.183 veräußert. Die MagForce Aktien stellen frei veräußerbare Wertpapiere dar, bei denen die grundsätzliche Absicht einer langfristigen Haltedauer besteht. Darüber hinaus wurden in 2017 die Anteile an der New Asia Investments mit einem Buchwert von TEUR 200 zu einem Gesamtpreis in Höhe von TEUR 540 veräußert.</p> <p>Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte durch die Neuausrichtung der Coreo AG auf den Immobiliensektor die Gründung von vier Gesellschaften mit einem Stammkapital von jeweils TEUR 25 (Erste bis Vierte Coreo Immobilien VVG mbH). Die Coreo AG hält an allen Gesellschaften 100 % der Anteile.</p> <p>An die Tochtergesellschaft Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde im Geschäftsjahr ein langfristiges Rahmendarlehen zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 ausgereicht. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.150 in Anspruch genommen.</p> <p>Die Forderungen im Verbundbereich in Höhe von TEUR 1.771 betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehensforderungen gegen die Zweite (TEUR 275) und Dritte Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 1.495). Die Veränderungen des Eigenkapitals resultieren ausschließlich aus dem Jahresüberschuss des aktuellen Geschäftsjahres.</p> <p>Zum 31. August 2018 ergaben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 folgende Änderungen:</p> <p>Das Gesamtvermögen der Gesellschaft erhöhte sich zum 31. August 2018 um TEUR 16.316 auf TEUR 34.913.</p> <p>Der Anstieg der Finanzanlagen von TEUR 12.206 um TEUR 864 auf TEUR 13.070 resultiert mit TEUR 840 aus dem Erwerb von 94% der Anteile an der Coreo Göttingen Residential UG &amp; Co. KG (vormals HS Wohnen GmbH &amp; Co. KG), die das Immobilienportfolio in Göttingen und Umgebung hält. Der rechtliche und wirtschaftliche Übergang der Anteile an der Gesellschaft erfolgte Anfang Juli 2018.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 fünf Gesellschaften gegründet. Die</p>				

	<p>Coreo AG hält an allen neu gegründeten Gesellschaften 100% der Anteile. Die Beteiligungsbuchwerte betragen insgesamt TEUR 8.</p> <p>An die Tochtergesellschaft Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde im Geschäftsjahr 2017 ein langfristiges Rahmendarlehen zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 ausgereicht. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31. August 2018 TEUR 1.150 in Anspruch genommen.</p> <p>Die Forderungen im Verbundbereich in Höhe von TEUR 21.084 betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehensforderungen nebst Zinsen gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 280), Dritte Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 1.505) sowie im Jahr 2018 gegebene kurzfristige Darlehen nebst Zinsen an die Coreo Göttingen Residential UG &amp; Co. KG (TEUR 4.411), Coreo Solo UG &amp; Co. KG (TEUR 5.683) und Coreo Han UG &amp; Co. KG (TEUR 9.021).</p> <p>Der Rückgang der liquiden Mittel um TEUR 4.165 auf TEUR 324 hängt in erster Linie mit der Bereitstellung liquider Mittel für die Tochtergesellschaften zum Erwerb der Immobilienportfolios zusammen.</p> <p>Die Veränderungen des Eigenkapitals resultieren ausschließlich aus dem Jahresfehlbetrag des aktuellen Geschäftsjahres.</p> <p>Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.</p> <p>Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist derzeit in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt.</p> <p>Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Die bis zum 31. August 2018 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 167. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Aktien verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)</li> <li>- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)</li> <li>- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)</li> <li>- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG</li> <li>- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG</li> <li>- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG</li> </ul> <p>Die Erträge aus Anteilsverkäufen im Vorjahr enthalten die Gewinne aus der Veräußerung von MagForce Aktien (TEUR 1.040) sowie aus der Veräußerung der Beteiligung an der New Asia Investments (TEUR 340).</p> <p>Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.647 auf insgesamt TEUR 74 (Vj. TEUR 2.721) vermindert. Die Verminderung ist mit TEUR 2.619 auf die im Vorjahr erfolgte Zuschreibung auf die Aktien an der MagForce AG, aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wertminderung der Anteile,</p>
--	--

		<p>zurückzuführen.</p> <p>Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.090 (i. Vj. TEUR 822) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 268 erhöht. Dieser Anstieg hängt im Wesentlichen mit Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Vermittlung der Anleihe stehen, zusammen.</p> <p>Das Finanz- und Beteiligungsergebnis verminderte sich von TEUR 33 um TEUR -825 auf TEUR -792. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich durch die im Geschäftsjahr aufgelaufenen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.167 auf die Anleihe. Gegenläufig haben sich die Zinserträge aufgrund an Tochtergesellschaften ausgereichte Darlehen um TEUR 368 auf TEUR 416 erhöht.</p>
<b>B.8</b>	<b>Ausgewählte wesentliche Pro-Forma-Finanzinformationen</b>	Entfällt, da die Voraussetzung für die Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen nicht gegeben ist.
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen</b>	Entfällt, da dieser Prospekt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen enthält.
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen in den Bestätigungsvermerken der Wirtschaftsprüfer</b>	Die Bestätigungsvermerke für die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 (nach HGB) der Coreo AG und dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 der Coreo AG wurden ohne Einschränkungen erteilt.
<b>B.11</b>	<b>Erläuterung zum Geschäftskapital</b>	Die Coreo AG verfügt zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospekts über ausreichendes Geschäftskapital, um den gegenwärtigen, innerhalb der kommenden zwölf Monate fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.
<b>Abschnitt C - Wertpapiere</b>		
<b>C.1</b>	<b>Beschreibung der Art und Gattung der Wertpapiere</b>	Bei den angebotenen Stück 10.000.000 Aktien der Gesellschaft handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag), jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2018. Die Neuen Aktien erhalten dieselbe Wertpapierkennnummer (WKN) wie die alten Aktien (WKN: A0B9VV/ ISIN: DE000A0B9VV6).
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>	Die Wertpapiere werden in Euro (EUR) angeboten.
<b>C.3</b>	<b>Zahl und Nennwert der ausgegebenen Aktien</b>	Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung der Coreo AG EUR 9.360.000,00 und ist eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Die Aktien lauten auf den Inhaber, § 4 Abs. 3 der Satzung der Coreo AG. Alle Aktien sind voll eingezahlt.
<b>C.4</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren ver-</b>	<p><b>Stimmrecht</b></p> <p>Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme (§ 23 Abs. 3 der Satzung der Coreo AG). Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre</p>

	<b>bundenen Rechte</b>	<p>der Gesellschaft.</p> <p><b>Gewinnanteilberechtigung und Anteil am Liquidationserlös</b></p> <p>Die angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 ausgestattet. An einem etwaigen Liquidationserlös nehmen sie entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital teil.</p> <p><b>Vorzugsrechte</b></p> <p>Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen. Jede Aktie gewährt die gleichen Dividendenrechte. Es gibt keine Vorzugsrechte im Hinblick auf die Beteiligung der Aktionäre am Vermögen der Gesellschaft und im Hinblick auf Bezugsrechte auf Neue Aktien.</p> <p><b>Form und Verbriefung der Aktien</b></p> <p>Der Vorstand entscheidet nach § 5 Abs. 2 der Satzung der Coreo AG über Form und Inhalt von Aktienurkunden und etwaigen Gewinnanteils- und Erneuerungsscheinen. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Aktien ist gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Coreo AG ausgeschlossen. Die bestehenden Aktien der Gesellschaft sind in einer Globalurkunde ohne Gewinnanteilschein verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, zum Zwecke der Herstellung der Girosammelverwahrung hinterlegt. Mit den angebotenen Aktien wird ebenso verfahren werden.</p> <p><b>Bezugsrechte</b></p> <p>Jedem Aktionär der Coreo AG steht grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu, das besagt, dass ihm bei Kapitalerhöhungen auf sein Verlangen ein seinem Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der Neuen Aktien zugeteilt werden muss. Bezugsrechte sind frei übertragbar. Der Vorstand ist gemäß § 4 der Satzung der Coreo AG in bestimmten Fällen ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.</p> <p><b>Übertragbarkeit</b></p> <p>Die Aktien der Gesellschaft unterliegen keinen Veräußerungsbeschränkungen und sind frei übertragbar.</p>
<b>C.5</b>	<b>Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Aktien</b>	<p>Entfällt. Die Aktien der Coreo AG können frei übertragen werden. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.</p>
<b>C.6</b>	<b>Zulassung zum Börsenhandel</b>	<p>Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft sind weder Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel in einem regulierten Markt, noch sollen die Aktien derzeit in sonstigen gleichwertigen Märkten vertrieben werden.</p> <p>Die bestehenden Aktien der Coreo AG sind im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Es ist vorgesehen, die angebotenen Aktien der Gesellschaft in die Preisfeststellung der bestehenden Aktien der Coreo AG im Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbeziehen zu lassen. Der Handel der Aktien der Gesellschaft im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) unterliegt den relevanten Vorschriften der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse und anderen Handelsregeln, insbesondere den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse.</p>
<b>C.7</b>	<b>Beschreibung der Dividendenpolitik</b>	<p>Aufgrund der bisherigen Geschäftsentwicklung war es der Coreo AG bislang nicht möglich, Dividendenzahlungen zu leisten. Die Coreo AG verfügt derzeit über einen erheblichen Verlustvortrag, der sich kurz- und mittelfristig voraussichtlich noch erhöhen wird. Dieser Verlustvortrag lässt eine Dividendenzahlung auf absehbare</p>

		Zeit als wenig wahrscheinlich erscheinen. Ein zukünftiger Jahresüberschuss ist zunächst zur Reduzierung des Verlustvortrages einzusetzen, erst wenn dieser ausgeglichen ist, ist eine Dividendenzahlung rechtlich überhaupt möglich. Langfristig strebt die Coreo AG eine ausgeglichene Dividendenpolitik an, die die Interessen der Gesellschaft und die der Aktionäre gleichermaßen berücksichtigt.
--	--	---

**Abschnitt D - Risiken**

Potenzielle Anleger sollten vor der Entscheidung über den Kauf von Aktien des Unternehmens die nachfolgend beschriebenen Risiken und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Die Verwirklichung dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit dem Eintritt anderer Risiken bzw. anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit und/oder Refinanzierbarkeit der Coreo AG wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens haben. Dies könnte so weit führen, dass die Coreo AG gezwungen ist, in Liquidation zu gehen oder Insolvenz anzumelden. Der Börsenpreis der Aktien des Unternehmens könnte aufgrund der Verwirklichung jedes dieser Risiken fallen, und Anleger könnten ihre Anlage teilweise verlieren oder sogar einen Totalverlust erleiden. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Coreo AG ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die dem Unternehmen aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Coreo AG wesentlich beeinträchtigen. Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit der Verwirklichung noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts des Unternehmens dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

<b>D.1</b>	<b>Angaben zu den zentralen Risiken, die die Emittentin oder ihrer Branche betreffen</b>	<p><b><i>Branchen- und marktbezogene Risiken</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gesellschaft unterliegt dem Risiko, die bisherigen Beteiligungen an Nanotechnologieunternehmen nicht oder nur mit Verlust veräußern zu können. Der Versicherungsschutz und/oder –umfang könnten nicht ausreichen, um die Gesellschaft schadlos zu halten. Durch Prämienerrhöhungen oder Selbstbehalte können der Gesellschaft weitere Schäden entstehen.</li> <li>- Die Gesellschaft unterliegt einem Blindpool-Risiko.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Portfoliounternehmen negativ ist.</li> <li>- Die Coreo-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen und europäischen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft.</li> <li>- Die Coreo-Gruppe befindet sich im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Der dadurch verursachte oder verstärkte Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/oder dem Ausbleiben von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Zukäufen führen und in der Folge die Geschäftstätigkeit der Coreo-Gruppe erheblich negativ beeinflussen</li> <li>- Die Coreo-Gruppe könnte mit der Umsetzung der geplanten Investitionen scheitern, wenn es der Gesellschaft nicht gelingt, hierfür ausreichend Kapital aufzunehmen. Dies würde das dazu führen, dass die Gesellschaft entsprechend nur weniger oder kleinere Objekte erwerben könnte. Dies wiederum könnte dazu führen, dass eine von der Gesellschaft angestrebte Rendite nicht erzielt werden kann und sich somit erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Coreo-Gruppe auswirken.</li> <li>- Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit die nicht unerhebliche Gefahr von Terroranschlägen, die verheerende Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen haben könnten.</li> </ul>
------------	--	---



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht das Risiko, dass in weiteren europäischen Mitgliedsstaaten Referenden nach dem Vorbild des EU-Mitgliedschaftsreferendums 2016 des vereinigten Königreichs durchgeführt werden und aufgrund dessen weitere derzeitige Mitgliedsstaaten mit unabsehbaren Auswirkungen nicht nur für die Immobilienmärkte aus der EU austreten.</li> <li>- Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten der Coreo-Gruppe erhöhen und könnte den Verkauf von Immobilien behindern, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Immobilien erschweren und damit die Attraktivität des Immobilienbestandes beeinträchtigen und sich negativ auf den Immobilienmarkt auswirken.</li> <li>- Die Coreo-Gruppe ist von demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland und Europa abhängig.</li> </ul> <p><b>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Coreo AG ist, solange sie keine ausreichenden Erträge erwirtschaftet, zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes auf weitere Eigen- und/oder Fremdfinanzierungen angewiesen.</li> <li>- Die Coreo AG hat sich seit Mitte 2016 zum Immobilienunternehmen mit Fokus auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland ausgerichtet. Der angestrebte Marktwert des Akquisitionsportfolios ist im Vergleich zu potentiellen Wettbewerbern gering und es ist nicht sicher, dass die Gesellschaft nachhaltig profitabel werden wird. Ein Scheitern der geplanten Immobilienakquisitionen könnte die geplante Wachstumsstrategie erheblich beeinträchtigen.</li> <li>- Die Coreo AG beschäftigt derzeit 5 Mitarbeiter (ohne den Vorstand), die teilweise bedeutende Funktionen allein besetzen oder mehrere wichtige Funktionen wahrnehmen. Fällt ein Mitarbeiter aus, verliert die Gesellschaft Mitarbeiter oder ist sie nicht in der Lage, weitere geeignete Fach- und Führungskräfte dauerhaft zu gewinnen, kann dies ihren Geschäftsbetrieb gefährden.</li> <li>- Im Geschäftsbetrieb der Coreo AG Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der Coreo AG könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt.</li> <li>- Es besteht ein Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten im Zusammenhang mit der Anleihe vom 30. Januar 2018. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Aktien verpfändet. Des Weiteren wurden weitere von der Coreo AG gehaltene Geschäftsanteile verpfändet. Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien verwertet werden.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund einer Patronatserklärung zugunsten der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH durch den Insolvenzverwalter der Dero Bank AG in Anspruch genommen wird.</li> <li>- Die Coreo-Gruppe ist durch ihre geplanten Beteiligungen an Immobilien-Unternehmen („<b>Beteiligungsunternehmen</b>“) von der Entwicklung des deutschen und europäischen Immobilienmarktes abhängig sowie von ihrer Fähigkeit, sich an diese Entwicklung anzupassen. Der deutsche und der europäische Immobilienmarkt wiederum ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Coreo AG auswirken.</li> <li>- Es besteht das Risiko, dass die Coreo –Gruppe keine geeigneten Immobilien zu wirtschaftlich sinnvollen Preisen angeboten bekommen, bzw. keine Angebote</li> </ul>
--	--	---

		<p>akquirieren kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es besteht das Risiko, dass die Coreo-Gruppe Immobilien fehlerhaft bewerten. Außerdem ist die Coreo-Gruppe Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien der Unternehmen an denen sie beteiligt ist sowie den Kosten für die Instandhaltung und Reparatur ausgesetzt.</li> <li>- Der Ausfall oder eine Reduktion der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten oder die Unfähigkeit der Beteiligungsunternehmen, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse der Coreo-Gruppe auswirken.</li> <li>- Die Rentabilität der Coreo-Gruppe könnte beeinträchtigt werden, wenn Nebenkosten wie Betriebs- und Energiekosten sowie sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandhaltung der Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios verbundene Kosten ansteigen. Es besteht die Gefahr, dass die Coreo-Gruppe unerwarteten Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist und/oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.</li> <li>- Die Gesellschaft und/oder ein Beteiligungsunternehmen unterliegen dem Risiko, für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers der Immobilie zu haften.</li> <li>- Die Coreo AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen ist bei einem nicht planmäßigen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen bzw. der außerplanmäßigen Prolongation von Finanzierungen ausgesetzt.</li> <li>- Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme von der Coreo-Gruppe sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der Coreo-Gruppe erheblich beeinträchtigen.</li> <li>- Es können sich Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen ergeben.</li> <li>- Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der zu erwerbenden Immobilien bzw. der Beteiligungsunternehmen, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen. Die Coreo AG könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem geplanten Wachstum anzupassen. Sollte es der Coreo-Gruppe nicht gelingen, die internen Kontroll- und Steuerungssysteme im Rahmen des angestrebten Wachstums der Gesellschaft anzupassen, kann dies dazu führen, dass Ressourcen nicht effizient eingesetzt und das weitere Wachstum oder den Bestand der Gesellschaft selbst gefährdende Entwicklungen nicht rechtzeitig erkannt werden.</li> <li>- Die Gesellschaft könnte Wechselkursrisiken ausgesetzt werden, die sich in Abhängigkeit von globalen wirtschaftlichen und politischen Faktoren, die außerhalb der Einflussosphäre der Gesellschaft liegen, auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken können.</li> <li>- Bisher haben bei der Gesellschaft Umsatzsteuersonderprüfungen und andere steuerliche Betriebsprüfungen für zurückliegende Zeiträume, jedoch noch keine sozialversicherungsrechtlichen Außenprüfungen stattgefunden. Derartige Außenprüfungen sowie steuerliche Betriebsprüfungen können zu Mehrbelastungen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft führen.</li> <li>- Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.</li> </ul> <p><b>Die Wertpapiere betreffende Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein wesentlicher Anteil der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien befindet sich nach Kenntnis der Gesellschaft im Eigentum von Großaktionären. Es besteht das Risiko des möglicherweise auch nach Durchführung der Bezugs-</li> </ul>
--	--	--

		<p>rechtsemission bestehenden wesentlichen Einflusses der BF Holding GmbH, der GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH und/ oder der Apeiron Investment Group Ltd. auf die Gesellschaft. Aufgrund des Umfangs der diesem Angebot zugrundeliegenden Barkapitalerhöhung besteht auch das Risiko, dass im Rahmen der Privatplatzierung von nicht bezogenen Angebots-Aktien ein qualifizierter Anleger als neuer Aktionär der Gesellschaft mit wesentlichem Einfluss auf die Gesellschaft wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach der Durchführung der Bezugsrechtsemission könnten Dritte mit mehr als 25 % oder mit mehr als 50 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein und damit über ein Stimmgewicht verfügen, mit welchen Beschlussfassungen verhindert oder allein herbeigeführt werden könnten.</li> <li>- Die Gesellschaft ist darauf angewiesen zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums in Zukunft weitere Kapitalerhöhungen durchzuführen. Dies kann zur Verwässerung der Beteiligung der bestehenden Aktionäre führen.</li> <li>- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass ein ausreichend liquider Handel mit Aktien der Gesellschaft nach Beendigung dieses Angebots besteht oder sich entwickelt. Infolge eines geringen oder gar nicht stattfindenden Handels der Aktien kann es dazu kommen, dass Aktionäre ihre Aktien entweder überhaupt nicht, nicht zu jeweiligen Tageskursen oder nicht in der gewünschten Stückzahl veräußern können.</li> <li>- Nach Durchführung der Bezugsrechtsemission könnte sich ferner nur eine vergleichsweise geringe Zahl von Aktien der Coreo AG im Umlauf befinden; einzelne Orders könnten deshalb einen erheblichen Einfluss auf den Börsenkurs haben. Aufgrund der geringen Liquidität im Handel der Aktie kann es dazu kommen, dass schon kleinere Kauf- oder Verkaufsaufträge zu erheblichen Kursauschlägen führen, die sich nicht mit einer entsprechenden Veränderung des Unternehmenswertes erklären lassen.</li> <li>- Der Aktienkurs kann generell signifikanten Schwankungen unterliegen. Diese Volatilität hängt häufig nicht mit der operativen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Unternehmens zusammen. Auch sind gerade die Börsenkurse von Unternehmen mit einer kurzen Historie, die noch keine nennenswerten Umsätze erzielt haben, häufig starken Schwankungen ausgesetzt. Zudem besteht das Risiko, dass Änderungen der Betriebsergebnisse der Coreo AG und der Wettbewerber sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Branche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte erhebliche Kursschwankungen bis hin zu einem Totalverlust bei den notierten Aktien hervorrufen.</li> <li>- Die Gesellschaft hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und wird dies möglicherweise auch in Zukunft nicht tun. Die Erzielung jeglicher Anlagerendite durch die Aktionäre hängt daher aktuell von der Wertsteigerung der Aktien ab.</li> <li>- Die Übertragung von Aktien unterliegt Beschränkungen nach den Wertpapiergesetzen der Vereinigten Staaten und anderer Jurisdiktionen.</li> <li>- Die Aktien der Coreo AG werden nicht in einem regulierten Markt einbezogen, weshalb wichtige Anlegerschutzbestimmungen des organisierten Marktes nicht gelten.</li> <li>- Der Kurs der Aktien könnte durch Analysteneinschätzungen und/oder sonstige in Internetforen, Börsenbriefen oder sonstigen Medien geäußerte Meinungen beeinflusst werden. Solche Empfehlungen von Dritten können den Kurs sowohl positiv als auch negativ erheblich beeinflussen. Zudem sind in den letzten Jahren sogenannte Fax- bzw. Email-Spams sprunghaft angestiegen, wodurch ebenfalls erhebliche Risiken für den Kursverlauf entstehen können. Es besteht zum Beispiel das Risiko, dass die Aufsichts- und Ermittlungsbehörden aufgrund solcher Spamaktivitäten die Notierung der Aktie einstellen bzw. Ermittlungen aufnehmen, welche die Emittentin in ihrer operativen Tätigkeit einschränken und</li> </ul>
--	--	--

		<p>sogar schaden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Prospektdatum ist die Kapitalerhöhung noch nicht durchgeführt worden. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalerhöhung letztlich nicht durchgeführt wird, bspw. im Falle eines Rücktritts des die Emission begleitenden Kreditinstituts. Falls ein Anleger nach Zeichnung der Neuen Aktien, aber vor Auslieferung der Neuen Aktien bereits Leerverkäufe tätigt, besteht das Risiko, dass der Leerverkäufer seine durch den Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Aktien der Emittentin erfüllen kann.</li> </ul> <p><b>Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend beschriebenen Risiken könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit sowie die Ertrags- oder Finanzlage der Coreo AG auswirken. Der Kurs, zu dem die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, kann aufgrund des Eintretens eines jeden dieser Risiken erheblich fallen, und Anleger könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b></p>
D.3	<b>Angaben zu den zentralen Risiken, die die Wertpapiere betreffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen Risiken aus der beherrschenden Einflussnahme durch die derzeitigen Hauptaktionäre insbesondere in Hauptversammlungen der Emittentin.</li> <li>- Die Aktien werden nicht in einen organisierten Markt einbezogen. Wichtige Anlegerschutzbestimmungen des organisierten Marktes gelten daher nicht.</li> <li>- Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Volatilität des Aktienkurses.</li> <li>- Es gibt keine Gewissheit, dass sich für die Aktien ein liquider Markt entwickelt.</li> <li>- Der Kurs der Aktien könnte durch Analysteneinschätzungen und sonstigen in Internetforen, Börsenbriefen oder sonstigen Medien geäußerten Meinungen beeinflusst werden.</li> <li>- Die Kapitalerhöhung ist zum Prospektdatum noch nicht durchgeführt.</li> </ul>
<b>Abschnitt E – Angebot</b>		
E.1	<b>Gesamtnettoerlöse und geschätzte Emissionskosten</b>	Die Gesamtnettoerlöse des Angebots können sich bei vollständiger Ausnutzung sämtlicher Bezugsrechte und entsprechender Durchführung der Kapitalerhöhung auf ca. EUR 15.125.000,00 belaufen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Angebotes belaufen sich auf ca. EUR 875.000,00 und werden von der Gesellschaft getragen.
E.2a	<b>Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse</b>	Die Gesellschaft beabsichtigt die Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bar einlage unter Gewährung der Bezugsrechte für die Altaktionäre mit anschließender Privatplatzierung nicht bezogener Aktien. Der der Gesellschaft mit der Kapitalerhöhung zufließende Nettoemissionserlös führt zu einer Stärkung der Eigenkapitalausstattung. Die Gesellschaft plant, mit den ihr aus dem öffentlichen Angebot zufließenden Mitteln in der Hauptsache weitere Tochtergesellschaften zu gründen und/oder (Mehrheits-)Beteiligungen zu erwerben und diesen sowie ggf. den bestehenden Mehrheitsbeteiligungen durch Ausleihungen oder der Vergabe von Darlehen den Erwerb von entsprechenden Bestandsimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Errichtung von Gebäuden zu ermöglichen, um so das Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios auszubauen. Die der Gesellschaft aus der Kapitalerhöhung zufließenden Erlöse unterliegen keiner rechtlich verbindlichen Zweckbestimmung. Solange und soweit der Nettoemissionserlös keiner der vorgenannten Verwendungen zugeführt worden ist, beabsichtigt die Gesellschaft die Mittel für allgemeine Gesellschaftszwecke, zur Absenkung des Verschuldungsgrades, zur Rückzahlung von Darlehen oder als Bankguthaben zu verwenden
E.3	<b>Beschreibung der Angebots-</b>	Das Angebot umfasst 10.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 und voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar

	<b>konditionen</b>	<p>2018 aus der am 19. Juni 2018 durch die Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen von EUR 9.360.000,00 um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 19.360.000,00 unter Gewährung des mittelbaren Bezugsrechts für die Altaktionäre (im Folgenden auch „<b>angebotene Aktien</b>“, „<b>Angebots-Aktien</b>“ oder „<b>Neue Aktien</b>“) zu erhöhen. Der Bezugspreis pro neuer Aktie liegt bei EUR 1,60. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zahl der letztendlich bei Aktionären und im Wege der Privatplatzierung der nicht von Altaktionären bezogenen Aktien bei qualifizierten Anlegern platzierten Aktien auch deutlich unterhalb der vorgenannten Anzahl angebotener Aktien liegen kann. Die Zuteilung einer geringeren Zahl an Aktien an die Anleger als die gesamte Zahl der angebotenen Aktien bedeutet keine Veränderung der Bedingungen des Angebots und löst damit keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Nachtrags nach dem Wertpapierprospektgesetz („<b>WpPG</b>“) aus. Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft im Verhältnis 9:10 zu einem Bezugspreis von EUR 1,60 im Wege des mittelbaren Bezugsrechts angeboten. Die Bezugsfrist der Aktionäre wird zwei Wochen betragen und vom 29. November 2018 bis zum 13. Dezember 2018 (jeweils einschließlich) laufen. Eine Schließung des Bezugsangebots vor dem 13. Dezember 2018 ist nicht möglich. Ein Bezugsrechtshandel findet nicht statt. Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos. Ferner soll den Aktionären ein Überbezug auf nicht bezogene Aktien angeboten werden. Darüber hinaus sollen nicht bezogene Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung interessierten qualifizierten Anlegern zur Zeichnung angeboten werden. Bezugswünsche können während der Bezugsfrist ausschließlich über die Depotbanken der Aktionäre bei der Baader Bank Aktiengesellschaft (im Folgenden auch: <b>Baader Bank</b>) abgegeben werden. Eine unmittelbare Bezugsausübung von Aktionären bei der Baader Bank ist nicht möglich. Hinsichtlich der Privatplatzierung behält sich die Emittentin die konkrete Benennung der Zeichnungswege vor. Die Baader Bank wird die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien am zweiten Tag nach dem Ablauf der Bezugsfrist zeichnen und übernehmen. Am Tag der Zeichnung wird die Baader Bank für die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien ein Viertel des geringsten Ausgabebetrags, also EUR 0,25 je gezeichneter Neuer Aktie, auf das Kapitalerhöhungssonderkonto der Gesellschaft einzahlen und der Vorstand sowie der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft werden die Durchführung der Kapitalerhöhung zur Eintragung in das Handelsregister anmelden. Die verbleibenden Teile des Gesamtausgabebetrages je gezeichneter Neuer Aktie in Höhe von EUR 0,75 werden von der Baader Bank für die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien unverzüglich nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister auf das Kapitalerhöhungskonto der Gesellschaft eingezahlt. Die Aktien werden nach Eintragung und Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister durch Hinterlegung der Globalurkunde für die neuen Aktien bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, girosammelverwahrt und erhalten, da die neuen Aktien ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt sein sollen, dieselbe Wertpapierkennnummer (WKN) wie die alten Aktien (WKN: A0B9VV/ ISIN: DE000A0B9VV6). Die Baader Bank hat sich in der mit der Gesellschaft abgeschlossenen Mandatsvereinbarung das Recht vorbehalten, diese unter bestimmten Umständen zu kündigen. Im Falle der Kündigung der Mandatsvereinbarung oder wenn die Kapitalerhöhung nicht in das beim Amtsgericht Frankfurt am Main geführte Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird, entfällt das Bezugsrecht und bereits erteilte Bezugserklärungen für Neue Aktien werden unwirksam. Es erfolgt eine Rückabwicklung der Bezugsanmeldungen.</p>
<b>E.4</b>	<b>Beschreibung etwaiger Interessenkonflikte</b>	<p>Die Baader Bank steht als Abwicklungsstelle im Zusammenhang mit der wertpapierrechtlichen Abwicklung des Angebots (nachfolgend auch die „<b>Transaktion</b>“) in einem vertraglichen Verhältnis gemäß der Mandatsvereinbarung vom 22. Oktober 2018 mit der Gesellschaft. Für diese Tätigkeit erhält die Baader Bank als Abwicklungsstelle eine Vergütung und hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung der Transaktion. Darüber hinaus sind der Gesellschaft keine, auch</p>

		keine potentiellen, Interessenkonflikte mit an dem Angebot Beteiligten bekannt. Die Baader Bank sowie die Gesellschaft können die abgeschlossene Mandatsvereinbarung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit das kündigen.
<b>E.5</b>	<b>Name des Unternehmens, das das Wertpapier zum Verkauf anbietet; Ggf. Lock-Up-Vereinbarungen</b>	Entfällt. Die angebotenen Wertpapiere stammen aus nicht ausgeübten Bezugsrechten von Altaktionären im Rahmen einer Kapitalerhöhung und werden nicht zum Verkauf angeboten. Es gibt keine Lock-Up-Vereinbarung.
<b>E.6</b>	<b>Verwässerung</b>	<p>Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Neuen Aktien gewährleistet, dass jeder Aktionär, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil an der Gesellschaft beteiligt bleibt. Sofern ein Aktionär sein Bezugsrecht nicht ausübt, würde sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und somit eine Verwässerung eintreten.</p> <p>Der Nettobuchwert der Emittentin entspricht dem bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft, ermittelt durch Abzug der Schulden von den Vermögenswerten. Dieser beträgt vor Durchführung der Kapitalerhöhung zum Stichtag des letzten Zwischenabschlusses der Emittentin am 31. August 2018 EUR 16.291.025,02 bzw.ca. EUR 1,74 je Aktie (verteilt auf 9.360.000 bestehende Aktien).</p> <p>Unter der Annahme, dass alle 10.000.000 Neuen Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 1,60 je Neuer Aktie im Zuge des Angebots verkauft werden, fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 16.000.000,00 zu; abzüglich der geschätzten Gesamtkosten der Emission in Höhe von ca. EUR 875.000,00 ergibt sich ein Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 15.125.000,00. Der Nettobuchwert der Emittentin nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung beträgt in diesem Falle ca. EUR 31.416.025,02. Somit ergibt sich nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung (d.h. verteilt auf 19.360.000 bestehende Aktien) ein Nettobuchwert je Aktie von ca. EUR 1,62.</p> <p>Hiernach ergibt sich zu Lasten der bisherigen Aktionäre, die bislang an der Emittentin beteiligt waren, im Vergleich zum Nettobuchwert der Emittentin nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung eine unmittelbare Verwässerung von ca. EUR 0,12 je Aktie bzw. ca. 6,9 % je Aktie.</p> <p>Aus Sicht der neuen Investoren, und für die Neuen Aktien einen Angebotspreis von EUR 1,60 je Aktie bezahlt haben, ergibt sich dagegen durch das Angebot unter Zugrundelegung der vorgenannten Annahmen eine unmittelbare Zunahme des Nettobuchwerts von ca. EUR 0,02 je Aktie bzw. ca. 1,25 % je Aktie.</p>
<b>E.7</b>	<b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden</b>	Weder die Gesellschaft noch die Baader Bank stellen Anlegern im Rahmen dieses Angebotes Kosten in Rechnung. Für den Bezug von Angebotsaktien können dem Anleger aber unter Umständen von der depotführenden Bank die bankübliche Effektenprovision berechnet werden.

## 2 Risikofaktoren

Anleger sollten vor der Entscheidung über einen Kauf von Aktien der Gesellschaft alle nachfolgenden besonderen Risikofaktoren und die anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen eingehend lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung sorgfältig berücksichtigen. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft könnte durch den Eintritt jedes dieser Risiken, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, wesentlich nachteilig beeinflusst werden. Die nachstehend aufgeführten Risiken können auch kumulativ eintreten; sie könnten sich als nicht abschließend erweisen und nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die Reihenfolge der nachstehenden Auflistung der Risikofaktoren stellt keine Aussage über die Realisierungswahrscheinlichkeit oder die Relevanz des Risikos für das Unternehmen dar, auch kann die Vollständigkeit der nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren nicht gewährleistet werden. Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft kann aufgrund der Realisierung jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

### 2.1 Unternehmensbezogene Risiken

#### *Branchen- und marktbezogene Risiken*

##### Risiken aus der Veräußerung derzeitiger Beteiligungen

**Die Gesellschaft unterliegt dem Risiko, die bisherigen Beteiligungen an Nanotechnologie-Unternehmen nicht oder nur mit Verlust veräußern können.**

Die Coreo AG ist derzeit noch an unterschiedlichen Nanotechnologie-Unternehmen weltweit beteiligt. Zur Finanzierung des Strategiewechsels sollen die Beteiligungen zu möglichst guten Konditionen veräußert werden. Die Coreo AG hat auf die Vermögens- oder Ertragslage der Nanotechnologie-Unternehmen keinen Einfluss, sie kann daher auch den Wert ihrer Beteiligungen nicht wesentlich beeinflussen. Es besteht die Gefahr, dass die Beteiligungen an Nanotechnologie-Unternehmen an Wert verlieren und die Coreo AG keinen guten Preis für diese erzielen kann. Außerdem könnte die Coreo AG den Wert der Beteiligungen falsch einschätzen oder sie zu einem ungünstigen Zeitpunkt veräußern, was sich negativ auf den erzielbaren Preis und damit auf die Vermögenslage der Coreo AG auswirken könnte und den Strategiewechsel hin zum Immobilienunternehmen erheblich erschweren könnte.

##### Risiko aufgrund nicht ausreichender Versicherung

**Es ist nicht auszuschließen, dass die von der Gesellschaft abgeschlossenen Versicherungen im Schadensfall nicht ausreichen und erhebliche Kosten entstehen.**

Die Gesellschaft hat verschiedene Versicherungen für bestimmte Geschäftsrisiken abgeschlossen. Die Versicherungen sind nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Die Gesellschaft kann daher nicht gewährleisten, dass ihr keine Verluste entstehen oder dass keine Ansprüche erhoben werden, die über die Art oder den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Der Gesellschaft könnten daher Schäden entstehen, gegen die kein oder ein nur unzureichender Versicherungsschutz besteht. Daneben sind für die Versicherungen regelmäßig Selbstbehalte vereinbart, so dass die Gesellschaft in jedem Versicherungsfall in Höhe des Selbstbehaltes Kosten entstehen würden. Außerdem ist es nicht gewährleistet, dass die Gesellschaft auch in Zukunft die mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen in für sie als ausreichend empfundenem Umfang versichern kann. Insbesondere können Prämien erhöhungen auch dann eintreten, wenn die Versicherung wegen eines Haftungsfalls in Anspruch genommen wird.

Prämien erhöhungen, nicht ausreichend abgedeckte Schadensfälle und Zahlungsverpflichtungen, die aus Selbsthalten resultieren, können sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

## **Blindpoolrisiko**

### **Es besteht ein Blindpool-Risiko im Hinblick auf die geplante Verwendung des Emissionserlöses.**

Der mit dem Angebot erzielte Emissionserlös soll vorrangig für den Ausbau des Beteiligungsportfolios verwendet werden. Allerdings stehen zum Datum dieses Prospekts noch keine konkreten Investitionsobjekte bzw. Investitionsvorhaben in konkrete Zielgesellschaften bzw. Märkte oder Regionen fest. Aus diesem Grund kann die konkrete Mittelverwendung nur zum Teil aufgezeigt und auch nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Eine Investition in die Gesellschaft hat daher einen sog. Blind-Pool-Charakter. Auch haben die Anleger keinen Einfluss darauf, wie die Gesellschaft den Emissionserlös verwenden wird und ob die Verwendung des Emissionserlöses einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Gesellschaft nehmen wird.

All diese Faktoren können sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

## **Risiko der negativen Entwicklung der Portfoliounternehmen**

### **Es besteht das Risiko, dass die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Portfoliounternehmen negativ ist.**

Für Portfoliounternehmen steht die Wertsteigerung der Portfoliounternehmen durch die Realisierung der in dem jeweiligen Unternehmen vorhandenen Ergebnissteigerungspotenziale im Vordergrund.

Sollte es nicht gelingen, die Potenziale des jeweiligen Unternehmens zu realisieren, so könnte die Emittentin den geplanten Veräußerungsgewinn nicht erzielen und müsste gegebenenfalls sogar einen Verlust hinnehmen. Die Veränderung des Wertes einer Beteiligung, gleichgültig auf welcher Ursache sie beruht, könnte auch während der Dauer der Beteiligung zur Folge haben, dass die Wertveränderung in den Periodenergebnissen der Emittentin und/oder des Beteiligungsunternehmens auszuweisen wäre.

Sollten sich ein oder mehrere Portfoliounternehmen der Coreo-Gruppe wirtschaftlich nicht wie geplant oder negativ entwickeln, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo-Gruppe auswirken.

Bei einer negativen Entwicklung eines oder mehrerer Portfoliounternehmen kann sich die Emittentin bzw. die Coreo-Gruppe entscheiden oder gezwungen sein, zur Begrenzung des Wertverlustes oder zur Verhinderung eines vollständigen Verlustes der Beteiligung eine nicht geplante Nachfinanzierung des Portfoliounternehmens vorzunehmen. Dies erhöht das Risiko, dem der Coreo-Gruppe bei dem betreffenden Portfoliounternehmen ausgesetzt ist, und kann einen erheblich nachteiligen Effekt auf die Rendite des von der Coreo-Gruppe eingesetzten Kapitals haben.

Würde ein negatives wirtschaftliches Umfeld einen Ertragsrückgang bei den Portfoliounternehmen bewirken, hätte dies auch einen erheblichen Einfluss auf die Fähigkeit dieser Portfoliounternehmen, Gewinne an die Coreo-Gruppe auszuschütten und/oder eine bestehende Verschuldung planmäßig zu reduzieren. Der Abbau der bestehenden, teilweise akquisitionsbedingten Verschuldung ist häufig ein wesentlicher Bestandteil der Wertsteigerung des Portfoliounternehmens. Kommt ein Portfoliounternehmen mit dem Abbau seiner Verschuldung in Verzug, kann dies außerdem zu einer Verletzung von Verpflichtungen aus den mit den Fremdkapitalgebern geschlossenen Darlehensverträgen führen. In einem solchen Fall wären die Fremdkapitalgeber unter Umständen beispielsweise berechtigt, die Darlehensvereinbarungen zu kündigen und die Verwertung von Sicherheiten zu betreiben.

Eine Minderung des Wertes, die Realisierung von Wertverlusten oder der vollständige Verlust von Beteiligungen, eine Nachfinanzierung sowie der Ausfall oder die Reduzierung der Ausschüttung von Erträgen, die Unfähigkeit oder die eingeschränkte Fähigkeit, bestehende Verschuldungen zu reduzieren bzw. der Verstoß eines Portfoliounternehmens gegen Verpflichtungen aus Darlehensverträgen könnte sich erheb-



lich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe auswirken.

### **Risiken des Immobilienmarktes und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung**

#### **Die Coreo-Gruppe unterliegt den typischen Risiken des deutschen und europäischen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft.**

Der deutsche und europäische Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien, der teilweise von hohen Leerständen betroffen sein kann, wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Wertschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien in Deutschland und Europa beeinflusst. Diese Größen unterliegen vielfältigen Schwankungen, weil sie von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig sind. Solche Faktoren des gesamtwirtschaftlichen Umfelds in Deutschland und Europa sind insbesondere die jeweilige Binnenkonjunktur sowie der Weltwirtschaft, die Entwicklung der Rohstoff- und Energiepreise, Währungsschwankungen, die Inflationsrate, das Zinsniveau, aber auch Sonderfaktoren im Euroraum wie die Staatsschulden- und Bankenkrise verschiedener Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ("**EU-Mitgliedsstaaten**"). Mögliche Risiken in Bezug auf die allgemeine konjunkturelle Lage resultieren auch aus den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Euro-Krise sowie den Ausbau internationaler Handelsbeschränkungen etwa durch Zölle. All diese Faktoren sind durch die Gesellschaft Coreo-Gruppe nicht zu beeinflussen. Das gilt auch für die Nachfrage nach Immobilien.

Auf die Nachfrage auf dem deutschen Immobilienmarkt wirken sich insbesondere auch die demographische Entwicklung, die Binnenwanderung, die Entwicklung des Arbeitsmarktes, das Ausmaß der Verschuldung potenzieller Käufer, die Mieterbonität und die Entwicklung der individuellen Realeinkommen sowie die Attraktivität des Standortes Deutschland und der EU-Mitgliedsstaaten im Vergleich zu anderen Ländern und globalen Märkten aus. Aber auch die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und die zyklischen Schwankungen des Immobilienmarktes selbst sind entscheidende Faktoren. Die Nachfrage nach Immobilien wird insbesondere durch Faktoren wie die Investitionstätigkeit von Unternehmen, Aktivität ausländischer Investoren und auch Standortentscheidungen von Großmietern bestimmt. Die Konsumneigung kann sich durch eine Verringerung der Kaufkraft abschwächen, die wiederum durch die Entwicklung des Arbeitsmarktes sowie weitere gesamtwirtschaftliche Faktoren beeinflusst wird. Die Nachfrage nach Immobilien wird überdies auch durch die Erwartungen bestimmt, die potentielle Investoren im Hinblick auf alle vorgenannten Faktoren hegen. Hierbei können die potentiellen Investoren auch Fehleinschätzungen unterliegen. Der Erfolg der Coreo-Gruppe ist zukünftig von diesen, sich fortlaufend ändernden, Faktoren abhängig und von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die die Coreo-Gruppe keinen Einfluss hat. Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes könnten sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe auswirken.

### **Risiken aufgrund hohen Wettbewerbs**

#### **Die Coreo-Gruppe unterliegt erheblichen Risiken aus dem Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern.**

Der Wettbewerb, in dem sich die Coreo-Gruppe beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien befindet, besteht einerseits regional am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell niedrig, d.h. die Coreo-Gruppe ist an allen potentiellen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt, der sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken kann. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobilienportfoliogesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren aus dem In- und Ausland auf. Insbe-

sondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise.

Die Coreo-Gruppe befindet sich demnach auf dem Markt für Immobilien im Wettbewerb mit anderen Unternehmen, die über überlegene Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen. Zudem könnten Wettbewerber durch große finanzstarke Unternehmen aufgekauft werden oder neue Wettbewerber können in den Markt eintreten. Dadurch verursachter oder verstärkter Wettbewerbsdruck kann zu sinkenden Absatzpreisen, Margendruck und/ oder dem Verlust von in der Unternehmenszielsetzung eingeplanten Marktanteilen führen. Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt. Die Coreo-Gruppe wird in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit weiterhin unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber stehen. Die Geschäftsstrategie und das Ziel der Coreo-Gruppe ist es, ihre Geschäftstätigkeit durch den Erwerb von weiteren Immobilien bzw. Beteiligungsunternehmen auszuweiten, die sie profitabel verwalten oder weiterveräußern kann. Diese Ankäufe oder Einbringungen im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Immobilienportfolien oder Einzelobjekte zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe und Fragmentierung des deutschen Immobilienmarktes ist die Coreo-Gruppe einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich zukünftig im Zuge einer möglichen Branchenkonsolidierung oder im Zuge des möglichen Eintritts zusätzlicher Wettbewerber noch verstärken kann. Wettbewerber der Coreo-Gruppe verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten, über größere oder diversifizierte Immobilienbestände oder umgekehrt, aufgrund einer höheren Spezialisierung, über zielgruppenspezifischere Immobilienbestände oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber der Coreo-Gruppe. Der intensive Wettbewerb, dem die Coreo-Gruppe ausgesetzt ist bzw. sein wird, könnte in Zukunft, insbesondere im Falle einer zunehmenden Marktsättigung auf der Vermietungsseite, unter anderem niedrigere Mieteinnahmen beziehungsweise Verkaufserlöse und darüber hinaus ggf. Abschreibungen zur Folge haben. Beim Erwerb von Immobilienportfolios könnte der Wettbewerbsdruck und mögliche Marktkonsolidierungen umgekehrt dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen, so dass es für die Coreo-Gruppe schwierig oder gar unmöglich wird, weitere Immobilien zu akzeptablen Marktpreisen zu erwerben und damit die Geschäftsstrategie der Coreo-Gruppe gefährdet wird.

Sollte es der Coreo-Gruppe nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aus mangelnder Umsetzung der geplanten Investitionen**

**Die Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnte scheitern. Dies könnte dazu führen, dass eine von der Gesellschaft angestrebte Rendite nicht erzielt werden kann und sich somit erheblich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Coreo-Gruppe ergeben könnten.**

Sollte es der Coreo-Gruppe nicht gelingen, ausreichend Kapital aufzunehmen, würde dies dazu führen, dass die Coreo-Gruppe entsprechend weniger oder nur kleinere Objekte erwerben könnte. Die Folge wären dann weniger Mieteinnahmen und eine im Vergleich zu Wettbewerbern zu geringe Rentabilität, sowohl auf Objekt- als auch auf Gesellschaftsebene. Sollte nur eine größere Anzahl von kleineren Objekten statt weniger größerer Objekte erworben werden können, könnte dies dazu führen, dass die größere Anzahl kleinerer Mieter den Managementaufwand der Gesellschaft erhöht und die Gesellschaft zur Abdeckung dieses Aufwands möglicherweise weiteres Personal einstellen muss.

Außerdem könnte es auch zu Defiziten in Bezug auf Qualität und/oder Lage der Objekte sowieder Bonität der Mieter führen. Weiter könnte es zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerständen und zu erhöhten Renovierungskosten kommen, was wiederum den Deckungsbeitrag entsprechend negativ beeinflussen könnte.

Trotz einer erfolgreichen Erhöhung des Eigenkapitals könnte es der Coreo-Gruppe auch mangels entsprechender Investitionsmöglichkeiten unmöglich oder nur langsamer als geplant möglich sein zu wachsen. In der Folge würde die Eigenkapitalrendite sinken und die Geschäftstätigkeit negativ beeinflusst werden.

All diese Risiken bei der Umsetzung der geplanten Investitionen der Gesellschaft könnten sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aufgrund von Terror und Anschlägen**

**Auf dem Immobilienmarkt besteht derzeit die nicht unerhebliche Gefahr von Terroranschlägen, die verheerende Auswirkungen auf die Miet- und Kaufnachfrage in den betroffenen Regionen.**

Aufgrund der derzeitigen geopolitischen Lage besteht im gesamten europäischen Raum gegenüber vergangenen Jahren eine erhöhte Terrorgefahr. Terroranschläge an Standorten, an denen die Coreo-Gruppe zu einem angemessenen Preis Immobilien oder Immobilienportfolios erwerben könnte, könnten einen solchen Standort uninteressant werden lassen. Von der Coreo-Gruppe oder von Unternehmen an denen diese beteiligt ist an betroffenen Orten gehaltene Immobilienbestände könnten in der Folge stark an Wert verlieren. Dies gilt vollkommen unabhängig von der Asset-Klasse der Immobilien und deren Standort. Das Risiko von Anschlägen lässt sich so gut wie nicht abschätzen, es dürfte im Allgemeinen aber in den Kernlagen von Metropolen höher als außerhalb von Ballungsgebieten sein.

Aus Anschlägen resultierende hohe Leerstandsquoten und sinkende Wiederverkaufswerte könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko weiterer Referenden nach „Brexit“-Vorbild**

**Es besteht das Risiko, dass in weiteren europäischen Mitgliedsstaaten Referenden bzw. Volksabstimmungen nach dem Vorbild des EU-Mitgliedschaftsreferendums 2016 des vereinigten Königreichs durchgeführt werden und aufgrund dessen weitere derzeitige Mitgliedsstaaten aus der Europäischen Union austreten.**

Andere EU-Mitgliedsstaaten, in denen EU-skeptische oder sogar -feindliche bzw. nationalistische Parteien Wahlerfolge erzielen oder in denen die Ablehnung gegenüber der Europäischen Union weiter steigt, könnten sich das Brexit-Referendum zum Vorbild nehmen. Weitere Austritte aus der EU könnten zur Verunsicherung auf den Finanzmärkten, einer allgemeinen Verschlechterung der Wirtschaftslage in der Bundesrepublik und in der gesamten EU, einschließlich des Immobilienmarktes sowie zu einem Wechselkursabsturz des Euros führen. Das Risiko solcher Referenden und die politische Lage im gesamten EU-Gebiet lassen sich aus Sicht der Coreo-Gruppe kaum einschätzen, es ist jedoch zu beobachten, dass die Skepsis gegenüber der Europäischen Union in vielen Mitgliedsstaaten erheblich zugenommen hat. Darüber hinaus sind die jeweiligen Folgen eines Austritts von Mitgliedstaaten kaum abschätzbar und je nach Mitgliedsstaat anders.

Die Folgen könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aufgrund eines Anstiegs des Zinsniveaus**

**Es besteht das Risiko, dass das allgemeine Zinsniveau erheblich ansteigt.**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde die für den Unternehmenserfolg der Coreo -Gruppe wesentliche Aufwandsposition der Finanzierungskosten erhöhen und könnte den Verkauf von Immobilien behindern, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gewerbe- und Wohnimmobilien

erschweren und damit die Attraktivität des Immobilienbestandes beeinträchtigen und sich negativ auf den Immobilienmarkt und die wirtschaftliche Lage der Coreo-Gruppe auswirken.

Ein Zinsanstieg könnte sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aufgrund demografischer und wirtschaftlicher Entwicklungen**

#### **Die Coreo-Gruppe unterliegt Risiken aus dem demografischen Wandel und der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und in den EU-Mitgliedstaaten.**

Die Coreo-Gruppe ist von demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland und den EU-Mitgliedstaaten abhängig. Niedrigere Bevölkerungszahlen und daraus resultierend niedrigerer Immobilienbedarf könnten sich nachteilig auf die wirtschaftliche Lage der Coreo-Gruppe auswirken.

Die derzeitige Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und den EU-Mitgliedstaaten haben erhebliche Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt. Zurzeit bewirkt diese Unsicherheit vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilienportfolios in Deutschland und den EU-Mitgliedstaaten und ein vorteilhaftes Niedrigzinsumfeld.

Eine Verschlechterung der Wirtschaftslage könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den deutschen und europäischen Immobilienmarkt und die Beteiligungen der Coreo AG haben und sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### ***Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft***

#### **Risiko fehlender Finanzmittel zum Ausbau eines Immobilienportfolios**

**Die Coreo AG wird für den Ausbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung erheblichen weiteren Finanzierungsbedarf haben, der möglicherweise nicht gedeckt werden kann. Sollte es nicht gelingen, den weiteren Finanzierungsbedarf am Kapitalmarkt oder anderweitig zu decken, kann dies zur Insolvenz der Gesellschaft und für die Aktionäre zu einem vollständigen Verlust ihres Kapitals führen.**

Solange die Gesellschaft keine ausreichenden Erträge erzielt, ist sie zur Deckung ihres Finanzierungsbedarfes auf weitere Eigen- und/oder Fremdfinanzierung angewiesen. Die vorhandenen und zugesagten Finanzmittel erlauben der Gesellschaft eine Aufrechterhaltung ihres Geschäftsbetriebes nach ihren derzeitigen Bedürfnissen für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospektes. Die Gesellschaft ist für die Deckung des darüber hinaus gehenden Finanzierungsbedarfs bis zur Erzielung ausreichender Erträge für den Aufbau eines Bestandsimmobilienportfolios bzw. für die Umsetzung der Unternehmensplanung auf die Bereitschaft des Kapitalmarktes und/ oder von Finanzinvestoren angewiesen, um ihren weiteren Finanzierungsbedarf zu decken.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

#### **Risiko fehlender Profitabilität**

**Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit teilweise operative Verluste erzielt und wird möglicherweise weiterhin operative Verluste erzielen.**

Das operative Geschäft der Gesellschaft befindet sich nach der strategischen Neuausrichtung auf den Immobiliensektor im Moment im Entwicklungsstadium. Seit Aufnahme der Geschäfte hat die Gesellschaft zum Teil erhebliche Verluste erwirtschaftet (2016). Diese Verluste stammen vor allem aus Abschreibungen auf Finanzanlagen, die sich negativ entwickelt haben.

Die Verluste haben sich, neben anderen Faktoren, in der Vergangenheit zu Teilen negativ auf die liquiden Mittel, das Nettoumlaufvermögen, das Gesamtvermögen und das Gesellschaftsvermögen ausgewirkt und könnten sich auch in Zukunft nachteilig auswirken.

Da im Hinblick auf die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft zahlreiche Risiken und Unsicherheiten bestehen, kann die Gesellschaft keine gesicherte Aussage darüber treffen, zu welchem Zeitpunkt sie profitabel werden wird. Zudem ist es möglich, dass die Gesellschaft nie profitabel arbeiten wird. Selbst wenn die Gesellschaft profitabel werden sollte, wird sie möglicherweise nicht in der Lage sein, diese Profitabilität auf Halbjahres- oder Jahresbasis aufrechtzuerhalten oder zu verbessern.

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, profitabel zu werden und zu bleiben, könnte der Kurs ihrer Aktien fallen oder ein Totalverlust von Investitionen in die Gesellschaft eintreten.

### **Risiken aus geringer Anzahl von Mitarbeitern**

**Die Gesellschaft beschäftigt zum Datum des Prospekts 5 Mitarbeiter, die teilweise bedeutende Funktionen allein besetzen oder mehrere wichtige Funktionen wahrnehmen. Fällt ein Mitarbeiter aus, verliert die Gesellschaft Mitarbeiter oder ist sie nicht in der Lage, weitere geeignete Fach- und Führungskräfte dauerhaft zu gewinnen, kann dies ihren Geschäftsbetrieb gefährden.**

Die Führungskräfte und Mitarbeiter der Gesellschaft sind wesentlich für den Erfolg der Gesellschaft verantwortlich. Aufgrund der knappen personellen Ressourcen sind wesentliche Funktionen mit jeweils nur einem Mitarbeiter besetzt. Einige Mitarbeiter nehmen mehrere wichtige Funktionen wahr. Ein Ausfall eines Mitarbeiters kann deshalb zu einer Störung des Unternehmensablaufs führen, die nicht oder nur eingeschränkt durch den Einsatz anderer Mitarbeiter behoben werden kann. Auch kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft neue Mitarbeiter mit ausreichender fachlicher Eignung in angemessener Zeit rekrutieren kann.

Zur Weiterentwicklung ihres Geschäftsbetriebes ist die Gesellschaft darauf angewiesen, weitere qualifizierte Mitarbeiter auf allen Ebenen des Unternehmens zu gewinnen und an sich zu binden, Sowohl in Bezug auf die Beschäftigung ihrer vorhandenen Mitarbeiter als auch hinsichtlich der Gewinnung weiterer Mitarbeiter steht die Gesellschaft in Konkurrenz zu anderen Unternehmen.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihre bisherigen Führungskräfte und sonstigen Mitarbeiter an sich zu binden und weitere qualifizierte Personen für das Unternehmen zu gewinnen, könnte sich das auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

### **Abhängigkeit vom Know-how einzelner Mitarbeiter und des derzeitigen Vorstands**

**Im Geschäftsbetrieb der Gesellschaft kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Zudem hat die Coreo AG nur einen Vorstand. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der Gesellschaft basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen ihres bisherigen Vorstands, Herrn Marin N. Marinov.**

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die Gesellschaft zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten, könnte die Durchführung von weiteren Immobilienerwerben und/oder der Vertrieb der von der Gesellschaft angebotenen Immobilien und/oder der von der Gesellschaft angebotenen Dienstleistungen verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

Zudem kommt im Geschäftsbetrieb der Coreo AG Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der Coreo AG könnte dazu führen, dass sie

nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt.

Außerdem ist der derzeitige Vorstand der Gesellschaft wesentlicher Know-how-Träger. Sollte der derzeitige Vorstand ausscheiden, könnte wertvolles Know-how der Gesellschaft zugunsten eines Wettbewerbers verloren gehen. Daneben besteht das Risiko, dass es der Gesellschaft nicht gelingen wird, den Vorstand dauerhaft im Unternehmen zu halten oder erforderlichenfalls neue Vorstandsmitglieder zu gewinnen. Der.

Jedes einzelne dieser Risiken könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten im Zusammenhang mit der Anleihe vom 30. Januar 2018**

#### **Die Gesellschaft kann bei Nichtzahlung von Anleihe-Zinsen oder Anleihe-Kapital die wesentlichen Beteiligungen verlieren.**

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Aktien verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

All diese Faktoren können sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG erheblich negativ auswirken.

### **Risiko aus der Insolvenz der Dero Bank**

#### **Die Gesellschaft könnte bei Geltendmachung von Ansprüchen durch den Insolvenzverwalter der Dero Bank AG aus einer Patronatserklärung, die sie für eine Verbindlichkeit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben hat, in Liquiditätsschwierigkeiten geraten.**

Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG aufgrund einer Geschäftsverbindung zwischen der Dero Bank AG und der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Es besteht das Risiko, dass der Insolvenzverwalter aus dieser Patronatserklärung Ansprüche gegen die Gesellschaft oder die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH geltend macht und die Gesellschaft und/oder die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH in Liquiditätsschwierigkeiten geraten, bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft und/oder der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH.

### **Risiko des Scheiterns der strategischen Neuausrichtung**

**Es besteht das Risiko, dass die strategische Neuausrichtung der Coreo-Gruppe scheitert.**

Die Coreo-Gruppe ist durch ihren geplanten Erwerb von Gewerbe- und Wohnimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden sowie Beteiligungen an Immobilien-Unternehmen („**Beteiligungsunternehmen**“) von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig sowie von ihrer Fähigkeit, sich an diese Entwicklung anzupassen. Der deutsche Immobilienmarkt wiederum ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Coreo AG und der Coreo-Gruppe auswirken.

Die Beteiligungsunternehmen könnten bei der Umsetzung ihrer Strategie, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und deren Immobilienportfolios in ganz Deutschland zu attraktiven Bedingungen zu erwerben, diese Immobilien zu integrieren und zu attraktiven Preisen zu verkaufen und ihren Bestand an Immobilien zu vergrößern, zunehmend Schwierigkeiten haben. Dies könnte auf die derzeit relativ hohen Marktpreise und den intensiven Wettbewerb anderer Immobiliengesellschaften zurückzuführen sein.

Aufgrund des erst kürzlich erfolgten operativen Neustarts der Gesellschaft mit strategischer Neuausrichtung auf Immobilien verfügt die Gesellschaft über keine nachhaltige operative Leistungsbilanz und es ist nicht sicher, dass die Gesellschaft nachhaltig profitabel sein wird oder ihre Wachstumsstrategie umsetzen kann. Der zukünftige Geschäftserfolg der Coreo AG und der Coreo-Gruppe hängt davon ab, ob es ihr gelingt, ein wesentliches Immobilienportfolio aufzubauen, erfolgreich zu verwalten und zu vermarkten. Die Coreo-Gruppe ist außerdem davon abhängig, überhaupt geeignete Immobilien und veräußerungswillige Eigentümer zu finden.

Auch bei Gelingen der geplanten Immobilienakquisitionen und der weiteren Wachstumsstrategie ist nicht sicher, dass die Coreo-Gruppe nachhaltig profitabel werden wird. Falls die Gesellschaft oder eine Beteiligungsgesellschaft nicht nachhaltig profitabel wird, kann dies zur Insolvenz der Gesellschaft oder der Beteiligungsgesellschaft führen.

Die Coreo-Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass es ihr nicht gelingt, An- und Verkäufe von Immobilien zum richtigen Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen zu realisieren. Um eine zufriedenstellende Eigenkapitalverzinsung zu erhalten, ist die Coreo-Gruppe darauf angewiesen, in Immobilienbestände bzw. Portfolios oder Einzelobjekte zu angemessenen Konditionen zu investieren und deren Wertschöpfungspotenzial auszuschöpfen. Der Erfolg der Coreo-Gruppe ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. der Verfügbarkeit eines entsprechenden Immobilienangebots, günstigen Einkaufs- und Verkaufsbedingungen, angemessenen Finanzierungsmöglichkeiten, der Nachfrage nach Gewerbemietflächen am jeweiligen Standort, der Wettbewerbssituation, aber auch öffentlich rechtlichen Einflüssen wie z. B. der Erteilung von erforderlichen Baugenehmigungen.

Ein Scheitern der geplanten Immobilienakquisitionen und der weiteren Wachstumsstrategie könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiko fehlerhafter Immobilienbewertung**

**Es besteht das Risiko, dass die Coreo-Gruppe Immobilien fehlerhaft bewerten. Außerdem ist die Coreo-Gruppe Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz der Immobilien der Unternehmen an denen sie beteiligt ist sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparatur ausgesetzt.**

Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienportfolios besteht die Gefahr, dass die Coreo-Gruppe oder ein Beteiligungsunternehmen den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Sofern die Coreo AG sich an weiteren Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht die Gefahr, dass die Coreo AG den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Zudem könnten sich für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns

der Transaktion als nutzlos erweisen. Bei der Bewertung von Immobilien ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen, in die vielfach auch subjektive Einschätzungen einfließen. Neben dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis sowie der tatsächlich erzielten Miete zählen zu diesen Faktoren unter anderem die voraussichtliche Nutzungsdauer der betreffenden Immobilie, die zu erwartenden Investitionsmaßnahmen, mögliche Wertminderungen durch öffentlich-rechtliche Belastungen oder nachbarschaftliche Einflüsse, die Marktwerte vergleichbarer Immobilien sowie die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen und in der jeweiligen Region im Besonderen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Coreo-Gruppe bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die die Coreo-Gruppe ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind. Ebenso können sich zu einem Zeitpunkt noch als richtig erachtete Einschätzungen durch die Veränderung einzelner oder mehrerer, der getroffenen Entscheidung zugrunde liegender Parameter ex post als nicht nachhaltig richtig erweisen. Solche Fehleinschätzungen können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse des Wertes durch die Coreo-Gruppe bei einer Investitionsentscheidung führen, die wiederum dazu führen kann, dass die Coreo-Gruppe -Gruppe einen zu hohen Kaufpreis zahlt und eine etwaige Rendite nicht erwirtschaftet werden kann, was sich schließlich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe auswirken kann.

Zudem können Immobilien, auch wenn ihre Auswahl sorgfältig vorgenommen wird, mit verborgenen Mängeln, z. B. an der Bausubstanz oder infolge von Altlasten auf Grundstücken, behaftet sein, die der Coreo-Gruppe beim Erwerb nicht oder nicht in vollem Umfang bekannt geworden sind. Sofern die Mängel zu einem späten Zeitpunkt vor Abschluss eines Erwerbs bekannt werden, kann dies zum Abbruch der betreffenden Transaktion führen, wobei die Gesellschaft gleichwohl die ihr zuvor entstandenen Transaktionsnebenkosten tragen muss. Sofern die Mängel nach Abschluss des Erwerbs bekannt werden, kann es hierdurch zu Verzögerungen bei Entwicklungs- oder Vermietungsmaßnahmen und zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten bei der Mängelbeseitigung kommen, wobei auch das Risiko besteht, dass die Verkäufer der betreffenden Immobilie nicht oder nicht vollständig in Regress genommen werden können. Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass eine durchzuführende Sanierung oder geplante Entwicklung von Immobilien aus anderen Gründen mit erheblichen zusätzlichen, nicht überschaubaren Kosten für die Coreo-Gruppe verbunden ist.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien, von Immobilienportfolios oder von Beteiligungen an Immobilienunternehmen im Vorfeld eines Ankaufs, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und damit verbundene vergebliche Aufwendungen könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiken aufgrund von Mietausfällen oder Leerständen**

#### **Die Coreo-Gruppe unterliegt dem Mietausfall- und dem Mietminderungsrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen.**

Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten oder die Unfähigkeit der Beteiligungsunternehmen wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, könnten sich nachteilig auf deren Umsatzerlöse und damit deren Wert auswirken. Das Ausbleiben erwarteter Verlängerungen von langfristigen Mietverträgen, außerordentliche Kündigungen von Mietverträgen, das Ausbleiben einer regulären Nachvermietung oder die Insolvenz eines oder mehrerer Hauptmieter könnte zu einer erheblichen Belastung für den Cashflow der Coreo-Gruppe führen. Wird ein Mietvertrag nicht verlängert, kann eine Folgewirkung bei etwaigen anderen Mietern im selben Objekt nicht ausgeschlossen werden. Dieses Risiko besteht insbesondere auch, wenn sich wesentliche Mieter entscheiden sollten, ihre Standorte zu konsolidieren oder diese zu verlagern und das Mietverhältnis mit einem der beteiligungsunternehmen der Coreo-Gruppe zu beenden. Dieses Risiko erhöht sich in der Regel zusätzlich, wenn ein Standort stark von einer bestimmten Branche oder einer bestimmten Nutzungsart abhängig ist.

Neben den aus einem Mietausfall resultierenden fehlenden Einnahmen können solche Ausfälle auch zu nicht vorhergesehenen oder zusätzlichen Ausgaben führen, da Betriebs- und Nebenkosten von Leer-



standsflächen weiter gezahlt werden müssen, aber nicht von Mietern erstattet werden. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Leerstandsflächen für Unterhalts-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden können. Sollte die Coreo-Gruppe eine Verschlechterung ihrer vermieteten Objekte nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen verhindern, könnte dies zu einer Erhöhung des Leerstands führen und damit erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Einnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen und auf die hiermit verbundenen Kosten haben.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

#### **Risiken aus steigenden Nebenkosten**

**Die Rentabilität der Coreo-Gruppe könnte beeinträchtigt werden, wenn Nebenkosten wie Betriebs- oder Energiekosten sowie sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandhaltung der Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios verbundene Kosten ansteigen.**

Die Nebenkosten der Vermietung und insbesondere die Energiekosten unterliegen erheblichen Schwankungen, beispielsweise durch Veränderungen der Rohölpreise oder den Wegfall von Förderungen für erneuerbare Energien. Die Coreo-Gruppe AG und ihre Beteiligungsunternehmen haben auf diese Schwankungen keinen Einfluss und können diese unter Umständen nicht an ihre Mieter weitergeben.

Eine Realisierung dieser Risiken könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

#### **Risiken aus Gewährleistungsansprüchen**

**Es besteht die Gefahr, dass die Coreo-Gruppe unerwarteten Gewährleistungsansprüchen aus dem Verkauf von Immobilien ausgesetzt ist oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.**

Die Coreo-Gruppe könnte bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien wegen Sach- oder Rechtsmängeln in Anspruch genommen werden. Das gilt insbesondere für Mängel an Objekten, die der Coreo-Gruppe verborgen geblieben sind, die sie aber hätte erkennen können oder müssen. Etwaige Rückgriffsansprüche können an dem Ablauf von Verjährungsfristen, an der fehlenden Nachweismöglichkeit der Kenntnis oder des Kennenmüssens der Mängel auf Seiten des Vorveräußerers, an dessen Insolvenz oder aus anderen Gründen scheitern. Die Coreo-Gruppe oder ihre Beteiligungsunternehmen tragen damit das Risiko der Beweislast, der Verjährung der Forderungen und der Insolvenz ihrer Vertragspartner beim Erwerb von Objekten. Nach § 566 Abs. 2 BGB haftet bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Mieter für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers des Objektes aus dem Mietvertrag, der auf den Erwerber übergeht. Hiervon kann sich die Coreo-Gruppe nur eingeschränkt freizeichnen. Falls Erwerber ihre Pflichten aus den übergebenen Mietverträgen nicht erfüllen, müsste die jeweilige verkaufende Objektgesellschaft hierfür möglicherweise einstehen. Dies kann zu unerwarteten Verbindlichkeiten für die Coreo-Gruppe führen.

Die Gewährleistungs-, Haftungs- und sonstigen Risiken aus Vermietung oder Verkauf könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

#### **Risiken aufgrund nicht entrichteter Steuern**

**Die Gesellschaft und/oder ein Beteiligungsunternehmen unterliegen dem Risiko, für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers einer Immobilie zu haften.**

Die Coreo AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen könnte für nicht bezahlte Steuern des Veräußerers für die von ihm erworbene/n Immobilie/n oder eines anderen Rechtsvorgängers haften. Die Finanzbehörden können den Erwerber von Immobilien unter bestimmten Voraussetzungen für Steuerschulden des Veräußerers als Haftungsschuldner in Anspruch nehmen. Gesetzliche Grundlagen für eine Haftung des Erwerbers finden sich insbesondere in § 75 Abgabenordnung (AO) für Steuern, bei denen sich die Steuerpflicht auf den Betrieb gründet, sowie in § 11 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG). Daneben kann der Erwerber, wenn der Erwerb des Grundstücks umsatzsteuerlich als Geschäftsveräußerung im Ganzen anzusehen ist, für Vorsteuern, die der Veräußerer geltend gemacht hat, im Wege der sogenannten Vorsteuerberichtigung in Anspruch genommen werden, auch wenn sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse bereits vor dem Erwerb verändert haben. Es lässt sich nicht ausschließen, dass ein solches Risiko etwa in Bezug auf von Beteiligungsgesellschaften erworbene Grundstücke besteht.

Sollten die Coreo AG und/oder eine ihrer Beteiligungsgesellschaften für solche Steuern in Anspruch genommen werden, könnte sich diese Inanspruchnahme erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Beteiligungsunternehmen und sich damit auch auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiken bei vorzeitigem Verkauf von Immobilien**

**Die Coreo AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen ist bei einem nicht plangemäßen Verkauf von Immobilien Kostenrisiken im Zusammenhang mit der vorfälligen Beendigung von Darlehensverträgen bzw. der außerplanmäßigen Prolongation von Finanzierungen ausgesetzt.**

Die Coreo AG und/oder ein Beteiligungsunternehmen ist bei einem vorzeitigem Verkauf eines der von ihr oder einem Beteiligungsunternehmen gehaltenen beziehungsweise der zu erwerbenden Objekte und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen und/oder der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nach Ablauf des Finanzierungszeitraums nicht wie geplant gelingt und die Zinskonditionen für das überplanmäßige Volumen angepasst werden müssen.

Eine Realisierung dieser Risiken könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiken aus Störungen und Ausfällen der IT-Systeme**

**Es bestehen Risiken aus der Störung und Ausfällen von IT-Systemen.**

Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme von der Coreo-Gruppe sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der Coreo-Gruppe erheblich beeinträchtigen und sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen**

**Es bestehen Risiken bei einem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.**

Die Verwendung von Daten durch die Coreo-Gruppe, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugt Zugang zu den von der Coreo-Gruppe verarbeiteten Daten erhielten, oder wenn die Coreo AG-Gruppe selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation der Coreo-Gruppe schaden. Beides könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Infrastruktur- und wachstumsbezogene Risiken**

**Es könnten sich Risiken im Zusammenhang mit einem möglichen künftigen schnellen Wachstum der Coreo-Gruppe ergeben.**

Die Coreo-Gruppe ist dabei, sich mit dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios sowie Beteiligungen an Immobilienunternehmen auf dem Markt zu positionieren. Es ist möglich, dass die Coreo-Gruppe in der Zukunft schnell wachsen wird, woraus auch Risiken für den Anleger resultieren könnten. Sollte ein schnelles Wachstum der Coreo-Gruppe einsetzen, so wäre eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen (insbesondere im Hinblick auf die Einstellung einer dem Wachstum angemessenen Anzahl qualifizierter Mitarbeiter und deren Integration) und Managementprozesse umzusetzen, was eine Herausforderung für die Gesellschaft darstellen und erhebliche Managementressourcen binden würde. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

Im Rahmen des angestrebten Wachstums ist auch die Anpassung der internen Kontroll- und Steuerungssysteme notwendig.

Aus einem schnellen Wachstum der Coreo-Gruppe ergäbe sich außerdem eine ständige Herausforderung für die Gesellschaft, in angemessener Geschwindigkeit und mit der angemessenen Sorgfalt ausreichende Risikomanagementstrukturen zu schaffen, die eine frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Risiken ermöglichen würden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das bestehende Risikomanagementsystem der Coreo-Gruppe sich in der fortlaufenden Praxis als unzureichend erweist und Lücken bzw. Mängel des Systems erkennbar werden. Es ist auch nicht gewährleistet, dass es dem Vorstand der Gesellschaft gelingt, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum das Risikomanagementsystem in angemessenem Umfang weiterzuentwickeln. Dies könnte die Fähigkeit der Coreo-Gruppe, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern, beeinträchtigen.

Sollte es der Coreo-Gruppe nicht gelingen, die internen Kontroll- und Steuerungssysteme an das Wachstum anzupassen, kann dies dazu führen, dass Ressourcen nicht effizient eingesetzt und das weitere Wachstum oder den Bestand der Gesellschaft selbst gefährdende Entwicklungen nicht rechtzeitig erkannt werden. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie den allgemeinen Geschäftslauf der Coreo-Gruppe haben.

All diese Faktoren könnten sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

### **Wechselkursschwankungen könnten nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.**

**Die Coreo-Gruppe könnte Wechselkursrisiken ausgesetzt werden, die sich in Abhängigkeit von globalen wirtschaftlichen und politischen Faktoren, die außerhalb der Einflussphäre der Gesellschaft liegen, auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken können.**

Das Kapital der Coreo-Gruppe wird in Euro aufgenommen, und die Erlöse der Coreo-Gruppe lauten gegenwärtig auf Euro. Die Coreo-Gruppe könnte zukünftig Teile ihres Umsatzes in anderen Währungen erwirtschaften, insbesondere in anderen europäischen Währungen. In diesem Fall würden auch geringfügige Teile der Ausgaben der Gesellschaft in anderen Währungen getätigt werden. Da Mieten in der Regel in der jeweiligen Landeswährung zu zahlen sind, würde ein Kursanstieg des Euro in niedrigeren Euroumsätzen und -erträgen sowie einer niedrigeren Marge, sofern diese Effekte nicht durch Mietpreisanpassungen ausgeglichen werden können. Die Absicherung gegen solche Währungsrisiken ist nicht immer möglich oder kann mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden sein.

Sollten sich die Wechselkurse nachteilig für die Coreo-Gruppe entwickeln, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

## Steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Risiken

**Bislang haben bei der Coreo-Gruppe Umsatzsteuersonderprüfungen und andere steuerliche Betriebsprüfungen und sozialversicherungsrechtlichen Außenprüfungen für zurückliegende Zeiträume stattgefunden. Derartige Außenprüfungen sowie steuerliche Betriebsprüfungen können zu Mehrbelastungen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaft führen.**

Seit der Gründung der Gesellschaft haben im Jahr 2010 für den Zeitraum von 2006 bis 2009 und im Jahr 2014 für den Zeitraum 2010 bis 2013 steuerliche Außenprüfungen und Lohnsteuerprüfungen stattgefunden. Eine Betriebsprüfung nach den Bestimmungen des Sozialgesetzbuches für den Zeitraum 2004 bis 2006 hat im Jahr 2010/2011 sowie eine Prüfung der Zahlung der Künstlersozialabgabe für den Zeitraum 2011 bis 2015 hat 2016 stattgefunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige derartige Prüfungen im Hinblick auf noch nicht geprüfte Veranlagungszeiträume zu Mehrbelastungen der Gesellschaft führen.

Bei der Gesellschaft bestehen körperschaftssteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Es ist nicht auszuschließen, dass diverse in der Vergangenheit durchgeführte Anteilsübertragungen und gegebenenfalls in Zukunft noch erfolgende Kapitalerhöhungen dazu führen können, dass diese Verlustvorträge nur noch teilweise oder gar nicht mehr genutzt werden können.

Derartige steuerliche und sozialversicherungsrechtliche Risiken könnten sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

## Rechtliche Risiken im Hinblick auf Änderungen im anwendbaren Recht

**Es besteht das Risiko von wesentlichen Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen.**

Die Geschäftstätigkeit der Coreo-Gruppe und deren Beteiligungsunternehmen ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktiengesellschaften mit Anlagefokus auf Immobilien in Deutschland abhängig. Diese umfassen neben dem Steuerrecht insbesondere auch das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts inklusive Brand- und Schallschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts, des Bodenrechts und der Betreiberhaftung

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Aufgrund der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds ("**AIFM-Richtlinie**") in deutsches Recht und der bestehenden Unklarheiten hinsichtlich des Anwendungsbereichs auf Immobilienaktiengesellschaften kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass die Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs, welches für Deutschland den investmentaufsichtsrechtlichen Rahmen schafft, auf die Coreo AG Anwendung finden. Dies könnte zu einer erheblichen Umstrukturierung des Geschäftsbetriebes sowie einem wesentlich höheren Organisationsaufwand infolge umfangreicher zusätzlicher Berichts- und Dokumentationspflichten führen, was mit erheblichen zusätzlichen Kosten für die Coreo-Gruppe verbunden wäre.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Brand- und Schallschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung im Rahmen der Neufassung der Energieeinsparverordnung), des Schadstoffrechts, der Betreiberhaftung und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investmentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und insbesondere die Ertragslage der Coreo-Gruppe auswirken. Aber auch Änderungen in Bezug auf die Mietpreisbremse oder eine etwaige

Beschränkung der Modernisierungsumlage bergen Risiken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Coreo-Gruppe auslösen und hierdurch ganz erhebliche Zusatzkosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo AG und der Coreo-Gruppe erheblich negativ auswirken.

## **2.2 Die Wertpapiere betreffenden Risiken**

### **Risiko aus bestehendem wesentlichem Einfluss von Hauptaktionären**

**Risiko des möglicherweise auch nach Durchführung der Bezugsrechtsemission bestehenden wesentlichen Einflusses der BF Holding GmbH, der GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH und/ oder der Apeiron Investment Group Ltd. auf die Gesellschaft.**

Die BF Holding GmbH hält derzeit ca. 25,29 % des Grundkapitals, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH, 10,68 % des Grundkapitals und die Apeiron Investment Group Ltd. 31,24 % des Grundkapitals. Die BF Holding GmbH wird maßgeblich durch ihren Gesellschafter Bernd Förtsch beherrscht, so dass dieser mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist. Die Aktien der Apeiron Investment Group Ltd. werden Herrn Christian Angermayer, gehalten, so dass er mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist. Es lässt sich nicht ausschließen, dass Interessen dieser Großaktionäre mit den Interessen der anderen Aktionäre der Gesellschaft in Konflikt treten. Durch ein Stimmgewicht von jeweils mehr als 30 % sind die jeweiligen Großaktionäre in der Lage, unabhängig von dem Abstimmungsverhalten der anderen Aktionäre, bedeutenden Einfluss auf alle wesentlichen Entscheidungen, die die Geschäfte der Gesellschaft betreffen, wie etwa die Ausschüttung von Dividenden, die künftige Zusammensetzung des Aufsichtsrats und somit mittelbar auch die Besetzung des Vorstandes, Beschlüsse über Kapitalerhöhungen mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, Satzungsänderungen, Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, bestimmte Umwandlungsmaßnahmen, wie Verschmelzungen und Spaltungen, der Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung zu nehmen. Aufgrund des Umfangs der diesem Angebot zugrunde liegenden Barkapitalerhöhung besteht auch das Risiko, dass im Rahmen der Privatplatzierung von nicht bezogenen Angebots-Aktien ein qualifizierter Anleger neuer Aktionär mit wesentlichem Einfluss auf die Gesellschaft wird.

### **Risiko einer Sperrminorität**

**Es besteht das Risiko der Beteiligung eines neuen Großaktionärs über die Privatplatzierung von nicht bezogenen Angebots-Aktien.**

Nach Durchführung der Bezugsrechtsemission könnten Zeichner je nach endgültigem Umfang der Bezugsrechtsemission mit mehr als 25 % oder mit mehr als 50 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Damit könnten auch Dritte über ein Stimmgewicht verfügen, mit welchem sie Beschlussfassungen der Hauptversammlung der Gesellschaft allein verhindern können oder gar wesentliche Beschlussfassungen der Hauptversammlung (ggf. in Abhängigkeit von der Teilnahme der Aktionäre insgesamt an der Hauptversammlung) allein herbeiführen zu können.

### **Risiko der Verwässerung**

**Zukünftige Kapitalmaßnahmen und/oder die Ausübung von Aktienoptionen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.**

Die Gesellschaft ist darauf angewiesen zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums in Zukunft weitere Kapitalerhöhungen durchzuführen. Sowohl die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch Ausgabe neuer Aktien als auch die mögliche Ausübung von Wandel- und Optionsrechten durch die Inhaber möglicherweise noch auszugebender Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die Durchführung von Sachkapitalerhöhungen zur Durchführung einer Wandlung von Darlehen der Gesellschaft in Eigenkapital, der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen durch noch auszugebende Aktien der Gesellschaft sowie sonstige Kapitalmaßnahmen können zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

Zudem können der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen gegen neu auszugebende Aktien der Gesellschaft sowie die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplänen oder die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu einer solchen Verwässerung führen.

### **Risiko der Veräußerbarkeit der Aktien**

**Vor Durchführung dieses Angebots bestand ein Markt für Aktien der Gesellschaft. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass ein ausreichend liquider Handel mit Aktien der Gesellschaft nach Beendigung dieses Angebots besteht oder sich entwickelt.**

Die Aktien der Gesellschaft sind im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Es ist nicht sichergestellt, dass jederzeit ein aktiver Handel stattfindet. Infolge eines geringen oder gar nicht stattfindenden Handels kann es dazu kommen, dass Aktionäre ihre Aktien entweder überhaupt nicht, nicht zu jeweiligen Tageskursen oder nicht in der gewünschten Stückzahl veräußern können. Die Aktienkurshistorie für Aktien der Gesellschaft lässt keinen Rückschluss darauf zu, welcher Börsenpreis sich bilden wird.

### **Risiko von Kursausschlägen wegen geringer Liquidität im Handel der Aktie**

**Nach Durchführung der Bezugsrechtsemission könnte sich nur eine vergleichsweise geringe Zahl von Aktien der Coreo AG im freien Handel befinden; einzelne Orders könnten deshalb einen erheblichen Einfluss auf den Börsenkurs haben.**

Aufgrund der Kenntnisse der Gesellschaft über die Aktionärsstruktur kann zum Zeitpunkt dieses Wertpapierprospekts nicht ausgeschlossen werden, dass nur ein geringer Free Float besteht. Ob ein Handel in der Aktie stattfindet, hängt zunächst von der Bereitschaft der bestehenden Aktionäre ab, Aktien zu veräußern. Künftige Verkäufe von Aktien der Gesellschaft durch die gegenwärtigen Aktionäre der Gesellschaft, die auch nach möglichen Kapitalerhöhungen die Mehrheit der Aktien an der Gesellschaft halten könnten, könnten den Aktienkurs negativ beeinflussen. Aufgrund der geringen Liquidität im Handel der Aktie kann es dazu kommen, dass schon kleinere Kauf- oder Verkaufsaufträge zu erheblichen Kursausschlägen führen, die sich nicht mit einer entsprechenden Veränderung des Unternehmenswertes erklären lassen.

### **Risiko von generellen Schwankungen (Volatilität) der Aktienkurse**

**Der Aktienkurs der Gesellschaft könnte signifikanten Schwankungen unterliegen.**

Eine Vielzahl von Faktoren kann zu erheblichen Schwankungen des Kurses der Aktien der Gesellschaft führen, darunter unter anderem:

- Veröffentlichungen über Wettbewerber der Gesellschaft oder Branche im Allgemeinen;
- neue behördliche Veröffentlichungen, sowie Änderungen behördlicher Richtlinien und der Dauer behördlicher Genehmigungsverfahren;
- allgemeine und industriespezifische wirtschaftliche Umstände;

- Zugänge oder Abgänge wesentlicher Mitarbeiter der Gesellschaft;
- Änderungen von Ergebnisschätzungen oder Empfehlungen von Wertpapieranalysten;
- Schwankungen bei dem operativen Ergebnis der Gesellschaft;
- Änderungen in der Marktbewertung anderer Unternehmen, die im Geschäftsfeld oder Industriezweig der Gesellschaft tätig sind;
- ein mangelndes Handelsvolumen in den Aktien der Gesellschaft an den Börsenplätzen;
- Veröffentlichungen über Geschäftspartner der Gesellschaft;
- Änderungen der Bilanzierungsgrundsätze, und
- die allgemeine Marktlage.

Es besteht weiter das Risiko, dass Änderungen der Betriebsergebnisse der Coreo AG und der Wettbewerber sowie Änderungen der allgemeinen Lage der Branche, der Gesamtwirtschaft und der Finanzmärkte erhebliche Kursschwankungen bis hin zu einem Totalverlust bei den notierten Aktien hervorrufen. Das Zusammenwirken aller Einflussgrößen kann jedoch durch die Coreo AG selbst kaum beeinflusst werden. Generell haben Wertpapiermärkte in der Vergangenheit deutliche Kurs- und Umsatzenschwankungen erfahren. Solche Schwankungen können sich in Zukunft ungeachtet der Betriebsergebnisse oder der Finanzlage der Coreo AG auf den Kurs der notierten Aktien vor- oder nachteilig auswirken.

Es besteht das Risiko, dass Investitionen in Aktien unter Berücksichtigung des Wertpapieren immanenten Risikos auch die Entwertung und somit den Totalverlust des getätigten Investments zur Folge haben können.

### **Fehlende Dividendenausschüttungen**

**Die Gesellschaft hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und kann dies auch auf absehbare Zeit nicht tun. Die Erzielung jeglicher Anlagerendite durch die Aktionäre kann daher derzeit nur von der Wertsteigerung ihrer Aktien abhängen.**

Die Gesellschaft hat bislang keine Dividenden auf ihre Aktien ausgeschüttet und geht nicht davon aus, dass sie in absehbarer Zeit Dividenden auf Aktien der Gesellschaft ausschütten wird. Jegliche Ausschüttung von Dividenden hängt von der Finanzlage der Gesellschaft, ihrem operativen Ergebnis, ihrem Kapitalbedarf und anderen Faktoren ab und wird vom Ermessen des Vorstands beeinflusst. Bei der Gesellschaft bestehen aus den bisherigen Geschäftsjahren Verlustvorträge. Daher sind Investoren zur Erzielung einer Rendite auf ihre Investition in Aktien der Gesellschaft derzeit allein auf Wertsteigerungen angewiesen, deren Eintritt nicht gewährleistet werden kann. Ferner könnte die Gesellschaft künftig vertraglichen Beschränkungen oder Verboten hinsichtlich der Ausschüttung von Dividenden unterworfen sein.

Sollte die Gesellschaft in Zukunft Dividenden auf ihre Aktien ausschütten, so unterliegen diese Dividenden im Grundsatz der Besteuerung auf Ebene der Anteilseigner.

### **Übertragungsbeschränkungen**

**Die Übertragung von Aktien unterliegt Beschränkungen nach den Wertpapiergesetzen der Vereinigten Staaten und anderer Jurisdiktionen.**

Die Gesellschaft hat die Aktien nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 in der gegenwärtig gültigen Fassung oder den Wertpapiergesetzen anderer Jurisdiktionen als der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Die Aktien dürfen, auch von Investoren, die Aktien aufgrund dieses Prospekts während der Geltungsdauer dieses Prospekts erwerben, nicht in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (wie in Regulation S des U.S. Securities Act von 1933 definiert) oder in einer anderen Gerichtsbarkeit, in der eine solche Registrierung der Wertpapiere erforderlich, aber nicht erfolgt ist, angeboten oder verkauft werden,

sofern nicht eine Ausnahmeregelung von den Registrierungsbestimmungen des U.S. Securities Act von 1933 und den anderen geltenden Wertpapiergesetzen vorliegt oder dies im Rahmen einer Transaktion geschieht, die diesen Bestimmungen nicht unterliegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dies nachteilig auf die Liquidität im Sekundärmarkt auswirkt. Darüber hinaus ist nicht gewährleistet, dass Aktionäre, die in den Vereinigten Staaten oder einer anderen Jurisdiktion außerhalb der Bundesrepublik Deutschland wohnhaft oder ansässig sind, an zukünftigen Kapitalerhöhungen teilnehmen oder Bezugsrechte ausüben können.

### **Risiko der Nichteinbeziehung in einem regulierten Markt**

**Die Aktien werden nicht in einen organisierten Markt einbezogen. Wichtige Anlegerschutzbestimmungen des organisierten Marktes gelten daher nicht.**

Da eine Einbeziehung der Neuen Aktien der Coreo AG in den Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht einer Börsennotierung an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 WpHG entspricht, gelten wichtige Anlegerschutzbestimmungen für organisierte Märkte nicht. So finden u.a. die folgenden Anlegerschutzbestimmungen keine Anwendung:

- Meldepflichten bei Erreichen von Beteiligungen in bestimmter Höhe (Schwellenwerte) gemäß §§ 33 ff. WpHG,
- Pflichtangebot bei Kontrollwechsel nach dem WpÜG.

Für einen potenziellen Aktienkäufer ist es daher schwierig, sich ein umfassendes Bild von der Lage der Emittentin zu machen. Investoren sollten sich daher des erhöhten Risikos einer Anlage in die Aktien der Coreo AG im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse bewusst sein.

### **Risiko von negativer Analysteneinschätzung und/oder sonstige negative Meinungen**

**Der Kurs der Aktien könnte durch Analysteneinschätzungen und sonstigen in Internetforen, Börsenbriefen oder sonstigen Medien geäußerten Meinungen beeinflusst werden.**

Der Aktienkurs kann aufgrund von Analysteneinschätzungen, öffentlichen Äußerungen in Anleger-Foren, Börsenbriefempfehlungen und Meinungsäußerungen in sonstigen Medien stark beeinflusst werden. Solche Empfehlungen von Dritten können den Kurs sowohl positiv als auch negativ erheblich beeinflussen. Zudem sind in den letzten Jahren sogenannte Fax- bzw. Email-Spams sprunghaft angestiegen, wodurch ebenfalls erhebliche Risiken für den Kursverlauf entstehen können. Es besteht zum Beispiel das Risiko, dass die Aufsichts- und Ermittlungsbehörden aufgrund solcher Spamaktivitäten die Notierung der Aktie einstellen bzw. Ermittlungen aufnehmen, welche die Emittentin in ihrer operativen Tätigkeit einschränken und sogar schaden können.

### **Risiko des Scheiterns der Kapitalerhöhung**

**Die Kapitalerhöhung ist zum Prospektdatum noch nicht durchgeführt worden und könnte noch scheitern.**

Zum Prospektdatum ist die Kapitalerhöhung noch nicht durchgeführt worden. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalerhöhung letztlich nicht durchgeführt wird, bspw. im Falle eines Rücktritts des die Emission begleitenden Kreditinstituts, die Baader Bank. Falls ein Anleger nach Zeichnung der Neuen Aktien, aber vor Auslieferung der Neuen Aktien bereits Leerverkäufe tätigt, besteht das Risiko, dass der Leerverkäufer seine durch den Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Aktien der Emittentin erfüllen kann.



**Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend beschriebenen Risiken könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit sowie die Ertrags- oder Finanzlage der Gesellschaft auswirken. Der Kurs, zu dem die Aktien der Gesellschaft gehandelt werden, kann aufgrund des Eintretens eines jeden dieser Risiken erheblich fallen, und Anleger könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**

## **3 Allgemeine Informationen**

### **3.1 Verantwortliche Personen**

Die Coreo AG übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts (nachfolgend „**Prospekt**“) und erklärt hiermit, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Des Weiteren erklärt die Coreo AG, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern könnten.

Für den Fall, dass von einem Anleger vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der im Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, ist der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des europäischen Wirtschaftsraums gegebenenfalls verpflichtet, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen.

### **3.2 Abweichende Darstellung**

Niemand ist berechtigt, Informationen oder Darstellungen zu geben, die von den in diesem Prospekt gemachten Angaben abweichen. Jegliche von diesem Prospekt abweichenden Informationen oder Darstellungen, mit Ausnahme einer oder mehrerer etwaiger Nachtragsveröffentlichungen durch die Gesellschaft, ist als nicht von der Gesellschaft autorisiert anzusehen.

### **3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt auch für Aussagen in den Abschnitten „Risikofaktoren“ und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzung durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen daher Risiken und Ungewissheiten. Deshalb sollte unbedingt insbesondere der Abschnitt „Risikofaktoren“ gelesen werden, der eine ausführliche Darstellung von Faktoren enthält, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und auf die Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, nehmen können. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich als fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge oder Leistungen der Gesellschaft wesentlich von der Entwicklung, den Erträgen oder den Leistungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden.

Zu diesen Faktoren gehören unter anderem:

- Veränderungen allgemeiner wirtschaftlicher, geschäftlicher oder rechtlicher Bedingungen,
- politische oder regulatorische Veränderungen,
- Veränderungen im Wettbewerbsumfeld der Gesellschaft,
- sonstige Faktoren, die im Abschnitt „Risikofaktoren“ näher erläutert sind und
- Faktoren, die der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

Sollten aufgrund dieser Faktoren in einzelnen oder mehreren Fällen Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich von der Gesellschaft zugrunde gelegte Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von denen abweichen, die in diesem Prospekt

als angenommen, geglaubt, geschätzt oder erwartet beschrieben werden. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen.

Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, über ihre gesetzlichen Verpflichtungen nach § 16 WpPG hinaus, derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und/ oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

### **3.4 Hinweise zu Quellenangaben**

Die Angaben zum Branchen- und Marktumfeld der Gesellschaft, die in diesem Prospekt gemacht werden, beruhen im Wesentlichen auf den Einschätzungen der Gesellschaft. Grundlage hierfür sind die langjährige Erfahrung ihrer Entscheidungsträger in der Immobilienbranche, sowie die Auswertung von öffentlich zugänglichen Daten, Fachpublikationen und Marktanalysen. Die Quellen der jeweiligen Informationen werden an den entsprechenden Stellen im Prospekt genannt.

Sofern Angaben auf Schätzungen der Gesellschaft beruhen, können diese durchaus von den Einschätzungen seitens Dritter, wie etwa Wettbewerbern oder Marktforschungsunternehmen abweichen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Marktinformationen wurden größtenteils von der Gesellschaft auf Basis verschiedener Studien zusammengefasst und abgeleitet. Einzelne Studien wurden lediglich dann zitiert, wenn die betreffende Information dieser Studie unmittelbar entnommen werden konnte. Im Übrigen beruhen die Einschätzungen der Gesellschaft, soweit in diesem Prospekt nicht ausdrücklich anders dargestellt, auf internen Quellen.

Öffentlich zugängliche Quellen, Branchen- und Marktforschungsberichte sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind. Die in öffentlichen Quellen enthaltenen Zahlenangaben, Marktdaten oder sonstigen Angaben wurden jedoch nicht von der Emittentin auf die Richtigkeit überprüft, so dass keine Gewähr für die aus diesen Quellen entnommenen Informationen übernommen werden kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass Marktstudien häufig auf Annahmen und Informationen basieren, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten bedenken, dass Einschätzungen der Emittentin auf solchen Marktstudien Dritter beruhen

Sofern in dem Prospekt Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, etwa Angaben aus Studien Dritter, sind diese korrekt wiedergegeben worden. Nach Wissen der Gesellschaft, und soweit die Gesellschaft aus den von Dritten veröffentlichten Angaben ersichtlich, sind die Angaben nicht durch Auslassungen unkorrekt oder irreführend gestaltet worden.

### **3.5 Hinweis zu Finanz- und Zahlenangaben**

Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen. Für die Berechnung der im Text verwendeten Prozentangaben wurde dagegen nicht von kaufmännisch gerundeten, sondern von den tatsächlichen Werten ausgegangen. Daher kann es in einigen Fällen dazu kommen, dass Prozentzahlen im Text von Prozentsätzen abweichen, die sich auf der Basis von gerundeten Werten ergeben.

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „**EUR**“ und Währungsangaben in tausend Euro wurden mit „**TEUR**“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Sofern Zahlenangaben in einer anderen Währung aufgeführt sind, ist dies ausdrücklich bei der betreffenden Zahl durch die Bezeichnung der entsprechenden Währung oder des Währungssymbols vermerkt.

### 3.6 Prüfung des Prospekts

Dieser Prospekt wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 13 WpPG nur auf Vollständigkeit der nach § 7 WpPG vorgeschriebenen Angaben sowie auf Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen geprüft. Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht geprüft.

### 3.7 Verkaufsbeschränkungen

Die Aktien der Gesellschaft sind und werden weder nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 in der jeweils gültigen Fassung („**Securities Act**“) noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge dort weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des Securities Act. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Neuen Aktien in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

### 3.8 Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts, d.h. bis zum Ablauf von zwölf Monaten nach seiner Billigung, können die folgenden Dokumente oder deren Kopien in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Coreo AG, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, oder elektronisch auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.coreo.de](http://www.coreo.de) eingesehen werden:

- die aktuelle Satzung der Emittentin,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Satzung/Satzung\\_Coreo\\_AG\\_Juli\\_2018.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Satzung/Satzung_Coreo_AG_Juli_2018.pdf)
- ein aktueller Handelsregisterauszug der Emittentin,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Aktie/2018/WPP/2018\\_11\\_08\\_HRB74535CoreoAG.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Aktie/2018/WPP/2018_11_08_HRB74535CoreoAG.pdf);
- der geprüfte Jahresabschluss nach HGB der Emittentin zum 31. Dezember 2016,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Finanzberichte/2016/GB\\_Coreo\\_2016\\_DEU\\_final.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Finanzberichte/2016/GB_Coreo_2016_DEU_final.pdf)
- der geprüfte Jahresabschluss nach HGB der Emittentin zum 31. Dezember 2017,  
[http://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Finanzberichte/2017/2017\\_Coreo\\_GB\\_DE.pdf](http://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Finanzberichte/2017/2017_Coreo_GB_DE.pdf) ;
- der geprüfte Zwischenabschluss nach HGB der Emittentin zum 31. August 2018,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Aktie/2018/WPP/2018\\_08\\_31\\_Zwischenabschluss\\_Coreo.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Aktie/2018/WPP/2018_08_31_Zwischenabschluss_Coreo.pdf)
- der geprüfte Zwischenabschluss der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG nach HGB zum 31. August 2018,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Aktie/2018/WPP/2018\\_08\\_31\\_Zwischenabschluss\\_Testat\\_Han.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Aktie/2018/WPP/2018_08_31_Zwischenabschluss_Testat_Han.pdf)
- der geprüfte Zwischenabschluss der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG nach HGB zum 31. August 2018,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Aktie/2018/WPP/2018\\_08\\_31\\_Zwischenabschluss\\_Testat\\_Solo.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Aktie/2018/WPP/2018_08_31_Zwischenabschluss_Testat_Solo.pdf)
- der geprüfte Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG nach HGB zum 31. Dezember 2017,  
[https://www.coreo.de/fileadmin/Investor\\_Relations/Aktie/2018/WPP/2017\\_12\\_31\\_Testat\\_HS\\_Wohnen\\_GmbH\\_Co.\\_KG.pdf](https://www.coreo.de/fileadmin/Investor_Relations/Aktie/2018/WPP/2017_12_31_Testat_HS_Wohnen_GmbH_Co._KG.pdf)

## 4 Das Angebot

### 4.1 Gegenstand des Angebots

Das Angebot umfasst insgesamt 10.000.000 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) der Gesellschaft mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und voller Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 aus der am 19. Juni 2018 durch die Hauptversammlung der Gesellschaft beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen von EUR 9.360.000,00 um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 19.360.000,00 unter Gewährung des mittelbaren Bezugsrechts für die Altaktionäre (im Folgenden auch „**angebotene Aktien**“, „**Angebots-Aktien**“ oder „**Neue Aktien**“). Die Neuen Aktien haben volle Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018.

Der auf die Angebotsaktien entfallende anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt je nach Umfang der Durchführung des Angebots EUR 10.000.000,00. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zahl der letztendlich bei Aktionären und im Wege der Privatplatzierung der nicht von Altaktionären bezogenen Aktien bei qualifizierten Anlegern platzierten Aktien auch deutlich unterhalb der vorgeannten Anzahl angebotener Aktien liegen kann. Die Zuteilung einer geringeren Zahl an Aktien an die Anleger als die gesamte Zahl der angebotenen Aktien bedeutet keine Veränderung der Bedingungen des Angebots und löst damit keine Verpflichtung zur Veröffentlichung eines Nachtrags nach dem Wertpapierprospektgesetz („**WpPG**“) aus.

Der Bezugspreis für die Neuen Aktien wurde mit Beschluss des Vorstands vom 21. November 2018 und Zustimmung des Aufsichtsrats vom 21. November 2018 auf EUR 1,60 pro Aktie festgelegt. Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft im Verhältnis 9:10 zum Bezug angeboten, das heißt 9 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von 10 Neuen Aktien. Die Bezugsfrist der Aktionäre wird zwei Wochen betragen und vom 29. November 2018 bis zum 13. Dezember 2018 (jeweils einschließlich) laufen. Eine Schließung des Bezugsangebots vor dem 13. Dezember 2018 ist nicht möglich. Die Coreo AG hat die Baader Bank Aktiengesellschaft, Weihestephaner Str. 4, 85716 Unterschleißheim (im Folgenden auch: **Baader Bank**), als Bezugsstelle bestellt. Jeder Aktionär kann sein Bezugsrecht nur in der Weise ausüben, dass er die Baader Bank beauftragt und ermächtigt, die Neuen Aktien, die er aufgrund seines Bezugsrechts beziehen möchte, im eigenen Namen aber für Rechnung des Aktionärs zu zeichnen. Für die Berechnung der Anzahl der Bezugsrechte eines Aktionärs ist jeweils der Stand des betreffenden Depotkontos zum Ende des 30. November 2018 (record date) maßgeblich. Am 03. Dezember 2018 (Zahltag) werden die Bezugsrechte (ISIN: DE000A2NBP15; WKN: A2N BP1) von dem Wertpapierstand getrennt und in das bei der Depotbank gehaltene Depotkonto, automatisch eingebucht. Ab Beginn der Bezugsfrist am 29. November 2018 werden die Aktien der Gesellschaft "Ex-Bezugsrecht" gehandelt.

Ein Bezugsrechtshandel ist seitens der Gesellschaft nicht vorgesehen, d.h. die Gesellschaft oder einer von ihr beauftragter Dritter wird keinen Antrag auf Handel der Bezugsrechte an einer Wertpapierbörse stellen.

Den Aktionären soll ein Überbezug auf nicht bezogene Aktien angeboten werden, d.h. jeder Aktionär kann bereits bei Ausübung seines Bezugsrechts verbindliche Kaufanträge für weitere Neue Aktien abgeben („**Überbezug**“). In diesem Fall können Mehrfachzeichnungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Mehrzuteilungs- und Greenshoe-Option besteht nicht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos.

Neue Aktien, die nicht aufgrund des Bezugsangebots oder im Rahmen des Überbezugs bezogen werden, werden ausgewählten Anlegern im Wege einer Privatplatzierung, nicht jedoch in Australien, Japan, Kanada und in den Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe der Regulation S unter dem U.S. Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung, zu einem Preis, der nicht unterhalb des Bezugspreises liegt, angeboten.

Bezugswünsche können während der Bezugsfrist ausschließlich über die Depotbanken der Aktionäre bei der Baader Bank Aktiengesellschaft (im Folgenden auch: Baader Bank) abgegeben werden. Eine unmittel-

telbare Bezugsausübung von Aktionären bei der Baader Bank ist nicht möglich. Hinsichtlich der Privatplatzierung behält sich die Emittentin die konkrete Benennung der Zeichnungswege vor.

Dem Angebot liegt eine Mandatsvereinbarung zwischen der Gesellschaft und der Baader Bank vom 22. Oktober 2018 zugrunde. Die Baader Bank hat sich in der Mandatsvereinbarung gegenüber der Gesellschaft unter anderem dazu verpflichtet, die Neuen Aktien den Aktionären der Gesellschaft im Wege des mittelbaren Bezugsrechts während der Bezugsfrist entsprechend dem Bezugsverhältnis zum Bezug anzubieten und soweit diese bezogen werden, im eigenen Namen zu zeichnen und zu übernehmen und an die Aktionäre zu liefern. Das Angebot steht unter der Bedingung, dass die Durchführung der Kapitalerhöhung bis zum Ablauf des 28. Februar 2019 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wurde.

Die Baader Bank wird die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien nach dem Ablauf der Bezugsfrist zur Zuteilung und wertpapierrechtlichen Abwicklung an die Aktionäre zeichnen und übernehmen.

Am Tag der Zeichnung wird die Baader Bank für die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien ein Viertel des geringsten Ausgabebetrags von EUR 1,00, also EUR 0,25 je gezeichneter Neuer Aktie auf das Kapitalerhöhungssonderkonto der Gesellschaft einzahlen. Der Vorstand sowie der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft werden die Durchführung der Kapitalerhöhung zur Eintragung in das Handelsregister anmelden. Die verbleibenden drei Viertel des geringsten Ausgabebetrags in Höhe von EUR 0,75 je Neuer Aktie werden von der Baader Bank für die bezogenen und die im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien unverzüglich nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister auf das Kapitalerhöhungskonto der Gesellschaft eingezahlt. Die Aktien werden nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister durch Hinterlegung der Globalurkunde für die Neuen Aktien bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, girosammelverwahrt und erhalten, da die Neuen Aktien ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtigt sein sollen, die Wertpapierkennnummer (WKN) der alten Aktien (WKN: A0B9VV/ ISIN: DE000A0B9VV6).

Die Baader Bank sowie die Gesellschaft können die abgeschlossene Mandatsvereinbarung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit kündigen. Im Falle der Kündigung der Mandatsvereinbarung oder wenn die Kapitalerhöhung nicht in das beim Amtsgericht Frankfurt am Main geführte Handelsregister der Gesellschaft eingetragen wird, entfällt das Bezugsrecht und bereits erteilte Bezugserklärungen für Neue Aktien werden unwirksam. Es erfolgt eine Rückabwicklung der Bezugsanmeldungen.

#### 4.2 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot

Datum	Ablaufgestaltung des Angebots nebst Einbeziehung
27. November 2018	Billigung des Prospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachstehend auch „BaFin“) Veröffentlichung des von der BaFin gebilligten Prospekts unter der Internetadresse der Gesellschaft ( <a href="http://www.coreo.de">www.coreo.de</a> )
29. November 2018	Veröffentlichung des Bezugsangebotes im Bundesanzeiger
29. November 2018	„Ex-Notierung“, d. h., die Aktien notieren „Ex-Bezugsrecht“
29. November 2018	Beginn der Bezugsfrist
30. November 2018	Record Date
03. Dezember 2018	Zahltag
13. Dezember 2018	Ende der Bezugsfrist Spätester Zeitpunkt der Zahlung des Bezugspreises
14. Dezember 2018	Zuteilung bezogener Neuer Aktien Durchführung Privatplatzierung und Zuteilung nicht bezogener

	<p>Neuer Aktien</p> <p>Zeichnung der bezogenen und der im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien durch die Baader Bank</p> <p>Zahlung eines Viertels des geringsten Ausgabebetrags (EUR 0,25 je Neuer Akte) auf das Kapitalerhöhungskonto der Gesellschaft</p> <p>Veröffentlichung des Ergebnisses des Bezugsangebots und der Privatplatzierung und des endgültigen Kapitalerhöhungsvolumens</p>
17. Dezember 2018	Anmeldung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister
19. Dezember 2018	Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister
20. Dezember 2018	Herstellen der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien durch Hinterlegung der Globalurkunde für die Neuen Aktien bei der Clearstream Banking AG, Eschborn
20. Dezember 2018	Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung im Basic Board
20. Dezember 2018	Buchmäßige Lieferung der Aktien

### 4.3 Angaben über die Aktien der Gesellschaft

#### 4.3.1 Beschreibung der Art und Gattung der Wertpapiere

Bei den angebotenen 10.000.000 Stück Aktien der Gesellschaft handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag), jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2018.

Die Wertpapiere werden in Euro (EUR) angeboten.

#### 4.3.2 Nennwert, Form und Verbriefung der Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 9.360.000,00 und ist eingeteilt in 9.360.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Alle bestehenden Aktien sind voll eingezahlt. Die Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Neuen Aktien, unterliegen deutschem Recht.

Über Form und Inhalt der Aktienurkunden und etwaiger Gewinnanteil- und Erneuerungsscheine entscheidet nach § 5 Abs. 2 der Satzung der Vorstand. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbriefung ihrer Anteile und Gewinnanteile ist satzungsgemäß ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, Aktienurkunden auszustellen, die einzelne Aktien (Einzelaktie) oder mehrere Aktien (Sammelaktie) verkörpern.

Die bestehenden Aktien der Gesellschaft sind in einer Globalurkunde ohne Gewinnanteilschein verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, zum Zwecke der Herstellung der Girosammelverwahrung hinterlegt. Auch die Neuen Aktien der Gesellschaft sollen in einer Globalurkunde ohne Gewinnanteilschein oder durch eine neue Globalurkunde, die auch die bisherigen Aktien mitverbrieft, verbrieft und bei der Clearstream Banking AG zum Zwecke der Herstellung der Girosammelverwahrung hinterlegt werden.

#### 4.3.3 Gewinnberechtigung und -verwendung

Die Neuen Aktien sind mit voller Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2018 ausgestattet.



Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung. Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Gewinnverwendungsvorschlag zu unterbreiten, an den die Hauptversammlung nicht gebunden ist. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Falle eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung.

#### **4.3.4 Bezugsrechte**

Nach deutschem Aktienrecht stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (einschließlich Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen) im Verhältnis seiner Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft zu. Die Hauptversammlung kann das gesetzliche Bezugsrecht ausschließen. Sonstige Vorzugs- oder Vorkaufsrechte bestehen keine.

#### **4.3.5 Teilnahme am Liquidationserlös**

Im Falle einer Abwicklung der Gesellschaft haben die Aktionäre gemäß § 271 AktG Anspruch auf den nach Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibenden Liquidationsüberschuss entsprechend ihrem rechnerischen Anteil am Grundkapital, d.h. das nach Begleichung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen wird unter den Aktionären entsprechend ihrer Beteiligung am Grundkapital verteilt.

#### **4.3.6 Dividendenrechte und Gewinnbeteiligung**

Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Dividendenausschüttung nach seinem Anteil am Grundkapital. Werden Einlagen erst im Laufe eines Geschäftsjahres geleistet, werden sie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Zeit berücksichtigt, die seit der Leistung verstrichen ist (§ 60 Abs. 2 Satz 3 AktG).

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Die Hauptversammlung ist berechtigt, im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns über die aufgrund § 58 Abs. 1 und Abs. 2 AktG gebildeten Rücklagen hinaus weitere Beträge in Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen.

Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszusahlen.

Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist. Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des insgesamt gemäß des von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschlusses auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

#### **4.3.7 Stimmrecht und Aktiengattungen**

Jede Aktie gewährt nach § 23 Abs. 3 der Satzung der Coreo AG in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre der Gesellschaft.

Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen. Jede Aktie gewährt die gleichen Dividendenrechte. Es gibt keine Vorzugsrechte im Hinblick auf die Beteiligung der Aktionäre am Vermögen der Gesellschaft und im Hinblick auf Bezugsrechte auf neue Aktien.

#### **4.3.8 Übertragbarkeit der Aktien**

Die Aktien der Gesellschaft unterliegen keinen Veräußerungsbeschränkungen und sind frei übertragbar.

#### **4.3.9 Anteil am Liquiditätsüberschuss**

Die Gesellschaft kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien verteilt. Vorzugsaktien an der Gesellschaft bestehen nicht.

#### **4.4 Zeitpunkt und Umstand des Widerrufs oder der Aussetzung**

Die Gesellschaft behält sich vor, das Angebot bis zum Tag der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister zu widerrufen. Gründe für einen solchen Widerruf könnten unvorhersehbare Vorkommnisse sein, die drohen den Markt besonders negativ zu beeinträchtigen. Bereits gezahlte Zeichnungsbeträge werden an den Aktionär oder qualifizierten Anleger zurückerstattet. Ein Widerruf nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister und Einbeziehung der Neuen Aktien in die Notierung im Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse kann nicht erfolgen.

#### **4.5 Einzelheiten der Bezugsrechtsausübung und Zeichnung**

##### **4.5.1 Mindest- und/ oder Höchstbetrag**

Die Neuen Aktien können in Stückelungen ab einer Aktie nach Maßgabe der den Aktionären der Gesellschaft zustehenden Bezugsrechte gezeichnet werden. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Limitierungen hinsichtlich eines Mindest- oder Höchstbetrages des Erwerbs der Neuen Aktien. Eine Mindestzuteilung ist nicht vorgesehen.

##### **4.5.2 Rechtsgrundlage für die Ausgabe der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien werden nach den §§ 185 ff. AktG aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. Juni 2018 auszugeben.

Die Aktionäre der Gesellschaft haben in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 10.000.000,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu 10.000.000,00 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen.

Die neuen Aktien werden zu einem durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegenden Ausgabebetrag, mindestens zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben. Sie sind ab dem 1. Januar 2018 gewinnberechtig.

Die neuen Aktien sind den Aktionären gegen Bareinlagen zum Bezug anzubieten. Etwaige Spitzenbeträge sind vom Bezugsrecht ausgeschlossen.

Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die neuen Aktien von einem vom Vorstand zu bestimmenden und zu beauftragenden Kreditinstitut gezeichnet und mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zu einem durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzulegenden Ausgabebetrag, mindestens zum geringsten Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie, zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht) und die neuen Aktien in dem von den Bezugsberechtigten angenommenen Umfang zu übernehmen und zu zeichnen. Die Frist für die Annahme des Bezugsangebots endet frühestens zwei Wochen nach der Bekanntgabe des Bezugsangebots. Die Bezugsrechte sind übertragbar. Ein börslicher Bezugsrechtshandel findet nicht statt. Ein Bezugsrechtshandel wird auch weder von der Gesellschaft noch von dem Kreditinstitut organisiert werden.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere die weiteren Bedingungen für die Ausgabe der Aktien, festzulegen. Die Kosten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung trägt die Gesellschaft.

Der Vorstand ist berechtigt, die Kapitalerhöhung in einer oder mehreren, maximal jedoch drei Tranchen, durchzuführen und zur Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft anzumelden. Die Durchführungsfrist beträgt sechs Monate ab Eintragung dieses Kapitalerhöhungsbeschlusses. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Durchführung der Kapitalerhöhung jeweils zu ändern.

#### **4.5.3 Ausübung des Bezugsrechtsangebots**

Ein Auftrag zur Ausübung des Bezugsrechts zur Zeichnung von Angebotsaktien kann nur über die Depotbank des Aktionärs gestellt und ausgeführt werden und nur nach Absprache mit der Depotbank zurückgezogen werden.

Aufträge für den Bezug der Neuen Aktien können je nach den Regelungen der Bank, über die sie ausgeübt werden, jederzeit vor Ausführung des Auftrags zurückgezogen werden.

#### **4.5.4 Reduzierung der Zeichnung**

Aktionäre, die im Rahmen der Kapitalerhöhung ihr Bezugsrecht ausgeübt haben, sind an ihre Bezugserklärung mit Zugang bei der Bezugsstelle gebunden. Eine Reduzierung einer bei der Bezugsstelle zugegangenen Bezugserklärung ist nicht möglich.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, bis zum letzten Tag der Bezugsfrist die Bezugsfrist zu verlängern. Die Verlängerung der Bezugsfrist führt nicht zur Ungültigkeit bereits abgegebener Bezugserklärungen.

#### **4.6 Kriterien der Zuteilung**

Die Zuteilung an bestehende Altaktionäre erfolgt entsprechend der durch diese ausgeübten Bezugsrechte. Ausgeübte Bezugsrechte werden voll bedient, die Zuteilung des Überbezugs erfolgt quotale zu den eingereichten Überbezugswünschen. Ein Anspruch auf Zuteilung des Überbezugs besteht nicht. Eine Kürzung des Überbezugs kann ggf. auf Null erfolgen. Die Gesellschaft wird die endgültige Entscheidung über die Zuteilung von nicht bezogenen Aktien im Rahmen des von Altaktionären angemeldeten Überbezugs und der Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in Abstimmung mit der Baader Bank treffen. Zuteilungen erfolgen unter Zugrundelegung der Qualität der einzelnen Aktionäre und qualifizierten Anleger und der einzelnen Aufträge sowie sonstiger in Abstimmung mit der Baader Bank festzulegender Zuteilungskriterien.

#### **4.7 Girosammelverwahrung der Neuen Aktien**

Nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgt durch Hinterlegung der Globalurkunde für die bis zu 10.000.000 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung in der Höhe zu der die Kapitalerhöhung tatsächlich durchgeführt wird bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, die Girosammelverwahrung der neuen Aktien.

#### **4.8 Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien**

Die Neuen Aktien werden den Aktionären in buchmäßiger Form geliefert. Die Lieferung erfolgt gegen Zahlung des Bezugspreises und der üblichen Effektenprovisionen unmittelbar nach der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien, d. h. voraussichtlich am 20. Dezember 2018. Die Neuen Aktien werden dann dem Depot einer Bank bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, für Rechnung des Aktionärs gutgeschrieben.

#### **4.9 Interessen beteiligter Personen an dem Angebot**

Die Baader Bank steht als Abwicklungsstelle im Zusammenhang mit der wertpapiertechnischen Abwicklung des Angebots, des Bezugsrechts sowie der Herstellung der Girosammelverwahrung der Neuen Aktien (nachfolgend auch die „**Transaktion**“) in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft gemäß der Mandatsvereinbarung vom 22. Oktober 2018. Für diese Tätigkeit erhält die Baader Bank als Abwicklungs- und Bezugsstelle eine Vergütung und hat daher ein geschäftliches Interesse an der Durchführung der Transaktion.

Die Baader Bank erhält für die Abwicklung der Transaktion eine marktübliche fixe Vergütung sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Koordination des Bezugsangebots an die Aktionäre und der wertpapiertechnischen Abwicklung.

Darüber hinaus sind der Gesellschaft keine, auch keine potentiellen, Interessenkonflikte mit an dem Angebot beteiligten Personen bekannt.

#### **4.10 Einbeziehung in den Handel**

##### **4.10.1 Einbeziehung in den Handel und Handelbarkeit**

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 6. Juni 2005 im Open Market an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Bei dem Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse handelt es sich nicht um einen regulierten Markt. Eine Zulassung der Aktien an regulierten oder gleichwertigen Märkten im In- oder Ausland besteht nicht und wird zum Datum des Prospekts auch nicht beabsichtigt.

Die Neuen Aktien sollen in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft im Teilbereich Basic Board des Open Markets an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden und ab dem Tag der Einbeziehung im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) an der Frankfurter Wertpapierbörse handelbar sein.

Der Handel der Aktien der Gesellschaft Basic Board des Open Market (Freiverkehr) unterliegt den relevanten Vorschriften der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse und anderen Handelsregeln, insbesondere den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse. Ebenfalls unterliegt der Handel im Freiverkehr anderer deutscher Wertpapierbörsen den jeweils anwendbaren Handelsregeln dieser Börsen.

##### **4.10.2 ISIN/ WKN/ Common Code/ Börsenkürzel**

Die Neuen Aktien erhalten dieselbe Wertpapierkennnummer (WKN) wie die alten Aktien (WKN: A0B9VV/ ISIN: DE000A0B9VV6). Auch für die Neuen Aktien ist das Börsenkürzel NNS.

Die Bezugsrechte tragen die folgenden Kennziffern:

ISIN: DE000A2NBP15

WKN: A2N BP1

#### **4.10.3 Zahlstelle**

Zahlstelle ist die FinTech Group Bank AG über BankM – Repräsentanz der FinTech Group Bank AG, Mainzer Landstraße 61, 60329 Frankfurt am Main.

#### **4.10.4 Abwicklungsstelle**

Die Zeichnung der bezogenen Aktien und die wertpapiertechnische Abwicklung der Bezugsrechte und Kapitalerhöhung zur Schaffung der Neuen Aktien übernimmt aufgrund der Mandatsvereinbarung vom 22. Oktober 2018 die Baader Bank, Weißenstephaner Straße 4, 85716 Unterschleißheim, (nachfolgend auch „**Abwicklungsstelle**“).

Die Abwicklungsstelle kann ihrerseits Dritte mit der Durchführung der Bezugsrechtsausübung als Bezugsstelle beauftragen.

#### **4.10.5 Designated Sponsor**

Um die Liquidität der Aktien zu stärken, den Aktienhandel sowie eine Kursstellung zu etablieren und um verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien zu stellen, zieht die Gesellschaft entsprechend den Vorschriften der Deutschen Börse die Leistung eines Designated Sponsors hinzu, wobei die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Frankfurt am Main, als Designated Sponsor agiert. Gegenstand der Zusammenarbeit ist die Betreuung der Aktien der Emittentin im Xetra-Handel und die Schaffung einer zusätzlichen Liquidität durch Stellen von Geld- und Briefkursen für die Nachfrage- und Angebotsseite, um die Kursentwicklung und Wahrnehmung der Aktien der Emittentin am Kapitalmarkt zu unterstützen. Der Designated Sponsor erhält für seine Leistungen eine fixe marktübliche Vergütung.

#### **4.10.6 Stabilisierung**

Stabilisierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### **4.11 Wertpapierinhaber mit Verkaufsposition**

Der Gesellschaft ist zum Datum des Prospektes nicht bekannt, dass Personen oder Institute Aktien der Gesellschaft zum Verkauf anbieten, die nicht Gegenstand des vorliegenden Angebots sind.

#### **4.12 Marktschutzvereinbarungen/ Lock-Up-Vereinbarungen**

Die Gesellschaft hat keine Marktschutzvereinbarung abgeschlossen. Es gibt zudem keine Lock-Up-Vereinbarung.

#### **4.13 Verwässerung der Anteile und der Stimmrechte**

Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Neuen Aktien gewährleistet, dass jeder Aktionär, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil an der Gesellschaft beteiligt bleibt. Sofern ein Aktionär sein Bezugsrecht nicht ausübt, würde sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und somit eine Verwässerung eintreten.

Der Nettobuchwert der Emittentin entspricht dem bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft, ermittelt durch Abzug der Schulden von den Vermögenswerten. Dieser beträgt vor Durchführung der Kapitalerhöhung

zum Stichtag des letzten Zwischenabschlusses der Emittentin am 31. August 2018 EUR 16.291.025,02 bzw. ca. EUR 1,74 je Aktie (verteilt auf 9.360.000 bestehende Aktien).

Unter der Annahme, dass alle 10.000.000 Neuen Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 1,60 je Neuer Aktie im Zuge des Angebots verkauft werden, fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. EUR 16.000.000,00 zu; abzüglich der geschätzten Gesamtkosten der Emission in Höhe von ca. EUR 875.000,00 ergibt sich ein Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 15.125.000,00. Der Nettobuchwert der Emittentin nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung beträgt in diesem Falle ca. EUR 31.416.025,02 . Somit ergibt sich nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung (d.h. verteilt auf 19.360.000 bestehende Aktien) ein Nettobuchwert je Aktie von ca. EUR 1,62.

Hiernach ergibt sich zu Lasten der bisherigen Aktionäre, die bislang an der Emittentin beteiligt waren, im Vergleich zum Nettobuchwert der Emittentin nach vollständiger Durchführung der Kapitalerhöhung eine unmittelbare Verwässerung von ca. EUR 0,12 je Aktie bzw. ca. 6,9 % je Aktie.

Aus Sicht der neuen Investoren, die bislang nicht an der Emittentin beteiligt waren und für die Neuen Aktien einen Angebotspreis von EUR 1,60 je Aktie bezahlt haben ergibt sich dagegen durch das Angebot unter Zugrundelegung der vorgenannten Annahmen eine unmittelbare Zunahme des Nettobuchwerts von ca. EUR 0,02 je Aktie bzw. ca. 1,25 % je Aktie.

#### **4.14 Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre**

Es wurde keine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Aktien durch Finanzintermediäre erteilt.

#### **4.15 Zeichnung durch Hauptaktionäre, Organmitglieder oder durch andere Personen im Umfang von mehr als 5 %**

Nach Kenntnis der Emittentin beabsichtigen die Hauptaktionäre, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, die BF Holding GmbH sowie die Apeiron Investment Group Ltd., Malta, von ihrem Bezugsrecht teilweise Gebrauch zu machen.

Im Übrigen ist der Emittentin nicht bekannt, dass sonstige Personen mehr als 5 % des Angebots zeichnen wollen.

## **5 Gründe für das Angebot, Verwendung des Emissionserlöses, Kosten der Emission**

### **5.1 Gründe für das Angebot**

Die Gesellschaft beabsichtigt die Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage unter Gewährung der Bezugsrechte für die Altaktionäre mit anschließender Privatplatzierung nicht bezogener Aktien. Der der Gesellschaft mit der Kapitalerhöhung zufließende Nettoemissionserlös führt zu einer Stärkung der Eigenkapitalausstattung. Die Gesellschaft plant, mit den ihr aus dem öffentlichen Angebot zufließenden Mitteln in der Hauptsache weitere Tochtergesellschaften zu gründen und/oder (Mehrheits-)Beteiligungen zu erwerben und diesen sowie ggf. den bestehenden Mehrheitsbeteiligungen durch Ausleihungen oder der Vergabe von Darlehen den Erwerb von entsprechenden Bestandsimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken sowie die Errichtung von Gebäuden zu ermöglichen, um so das Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios auszubauen. Die jeweiligen Investitionssummen stehen derzeit noch nicht fest. Die der Gesellschaft aus der Kapitalerhöhung zufließenden Erlöse unterliegen keiner rechtlich verbindlichen Zweckbestimmung

### **5.2 Emissionserlös und Kosten der Emission**

Die Gesellschaft erhält im Rahmen des Angebots den Bruttoemissionserlös aus dem Verkauf und der Platzierung der aus der Kapitalerhöhung stammenden Aktien abzüglich der von der Gesellschaft zu tragenden Vergütung der Baader Bank, weiterer Kosten der Emission und anteiliger Kosten aus dem Verkauf und der Platzierung dieser Aktien. Auf Basis der Platzierung sämtlicher Neuer Aktien zu einem Preis von EUR 1,60 je Aktie schätzt die Gesellschaft, dass die von ihr zu tragenden Gesamtkosten des Angebots bei einem angenommenen Bruttoemissionserlös der Gesellschaft in Höhe von ca. EUR 16.000.000,00 Mio. voraussichtlich rund EUR 875.000,00 betragen werden. Davon umfasst wird die Zahlung der fixen Vergütung für die Baader Bank für die Zuteilung und wertpapiertechnische Abwicklung der Neuen Aktien aus dem Angebot. Darüber hinaus werden der Baader Bank die ihr im Zusammenhang mit der wertpapiertechnischen Abwicklung entstehenden Kosten und Aufwendungen ersetzt. Die Kosten für die Prospekterstellung und Vorbereitung der außerordentlichen Hauptversammlung zur Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung sowie die Einbeziehung der Neuen Aktien in die Notierung im Basic Board der Frankfurter Wertpapierbörse werden durch das Angebot mitgetragen. Die weiteren Kosten bestimmen sich anhand der im Rahmen der Abwicklung des Angebots weiter entstehenden Aufwendungen. Die genaue Höhe der Kosten kann erst nach Abschluss des Angebots und Beendigung aller im Zusammenhang mit dem Angebot stehenden Dienstleistungen und Maßnahmen ermittelt werden. Vorbehaltlich der oben genannten Unsicherheiten strebt die Gesellschaft unter dieser Annahme einen Nettoemissionserlös in der Größenordnung von ca. EUR 15.125.000,00 an.

### **5.3 Verwendung des Emissionserlöses**

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Platzierung der neuen Aktien unter der Voraussetzung eines ausreichenden Zuflusses aus dem Angebot den Beteiligungsgesellschaften zum Erwerb von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Value Add zu ermöglichen bzw. Beteiligungsgesellschaften aus diesen Bereich zu erwerben. Bei der Auswahl der Immobilien bzw. Beteiligungsgesellschaften werden Mittelzentren in Deutschland bevorzugt, um langfristige Mieteinnahmen zu erzielen. Insbesondere beabsichtigt die Gesellschaft, den Nettoemissionserlös für den Erwerb Immobilienportfolien unter Berücksichtigung und Umsetzung der Unternehmensstrategie zu verwenden. Die Gesellschaft beabsichtigt selbst keine Immobilien zu erwerben.

Solange und soweit der Nettoemissionserlös keiner der vorgenannten Verwendungen zugeführt worden ist, beabsichtigt die Gesellschaft die Mittel für allgemeine Gesellschaftszwecke, zur Absenkung des Verschuldungsgrades, zur Rückzahlung von Darlehen oder als Bankguthaben zu verwenden.

Die genaue Verwendung der Erträge, mithin konkrete Beteiligungsgesellschaften oder Immobilien, die von Beteiligungsgesellschaften erworben werden sollen, stehen derzeit noch nicht fest

## **6 Informationen über die Gesellschaft**

### **6.1 Gründung, Handelsregister, Firma, Sitz und Geschäftsanschrift**

Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main. Die Gesellschaft ist unter der Firma Coreo AG im Handelsregister Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen. Dies ist auch der kommerzielle Name der Gesellschaft.

Die inländische Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet Coreo AG, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, Deutschland. Die Telefonnummer lautet +49 69 219396 0 und die Fax-Nr. +49 69 219396 150. Die Internet-Adresse lautet [www.coreo.de](http://www.coreo.de).

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland gegründete Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft wurde am 12. Dezember 2003 mit Sitz in Bayreuth gegründet. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Januar 2005, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 am 24. März 2005, wurde der Sitz der Gesellschaft nach Frankfurt am Main verlegt.

Die Gesellschaft unterliegt als deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Deutschland der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere dem deutschem Aktienrecht.

Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **6.2 Satzung der Gesellschaft**

#### **6.2.1 Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens 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 kaufmännischer 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 kaufmännische 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 Gesellschaft ist berechtigt, verwandte und alle sonstigen Geschäfte vorzunehmen und alle Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Gegenstand des Unternehmen zusammenhängen und im unmittelbar oder mittelbar förderlich erscheinen.

Die Gesellschaft kann gleichartige Unternehmen mit ähnlichem oder ergänzendem Zweck im In- und Ausland gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen, deren Geschäftsführung oder Vertretung übernehmen und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

#### **6.2.2 Satzungsregelungen hinsichtlich Kapitalveränderungen**

Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital der Gesellschaft, insbesondere Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung oder Schaffung eines Genehmigten oder Bedingten Kapitals, erfolgen entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch einen Beschluss der Hauptversammlung.

Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung der Coreo AG mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz oder die Satzung der Gesellschaft keine größere Mehrheit zwingend vorschreiben. Soweit das Aktiengesetz außerdem zur Beschlussfassung eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vorschreibt, genügt, soweit das Gesetz



keine größere Kapitalmehrheit zwingend vorschreibt, nach der Satzung der Gesellschaft die einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals.

Die Satzung und die Gründungsurkunde der Gesellschaft enthalten keine Vorschriften, die Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital betreffen und strenger sind als die gesetzlichen Regelungen.

### **6.2.3 Änderung der Rechte von Aktieninhabern**

Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Regelungen hinsichtlich der Änderung der Rechte von Aktieninhabern, die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen.

### **6.2.4 Wechsel in der Kontrolle der Gesellschaft**

Bestimmungen im Hinblick auf einen Wechsel in der Kontrolle der Gesellschaft enthält die Satzung der Gesellschaft nicht.

### **6.2.5 Offenzulegende Schwellenwerte**

Die Satzung der Gesellschaft enthält in Bezug auf Anzeigepflichten für Anteilsbesitz keine eigenen Regelungen.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Teilbereich Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse. Beim Open Market (Freiverkehr) handelt es sich um keinen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG, sodass die Gesellschaft nicht im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG börsennotiert ist. Aus diesem Grunde finden die Regelungen der §§ 21ff. WpHG hinsichtlich der Anzeige und Offenlegung von Anteilsbesitz gegenüber der Gesellschaft keine Anwendung.

Die Mitteilungspflichten hinsichtlich des Aktienbesitzes an der Gesellschaft richten sich demzufolge nach § 20 AktG. Danach hat ein Unternehmen, sobald ihm mehr als der vierte Teil der Aktien einer Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland gehört, dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Für die Feststellung, ob dem Unternehmen mehr als der vierte Teil der Aktien gehört, gilt § 16 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 AktG. Zudem sind bestimmte Hinzurechnungstatbestände zu beachten. Ist das Unternehmen eine Kapitalgesellschaft, so hat es, sobald ihm ohne Hinzurechnungen mehr als der vierte Teil der Aktien gehört, auch dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Eine Mitteilungspflicht tritt auch ein, wenn dem Unternehmen eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne von § 16 Abs. 1 AktG gehört oder wenn die Beteiligung nicht mehr in einer mitteilungspflichtigen Höhe besteht. Die Gesellschaft hat das Bestehen einer ihr mitgeteilten Beteiligung bzw. die Mitteilung, dass die Beteiligung in der mitteilungspflichtigen Höhe nicht mehr besteht, unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekannt zu machen.

## **6.3 Öffentliche Übernahmeangebote und Squeeze-Out**

Die Bestimmungen des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) finden gegenüber der Gesellschaft keine Anwendung, da das Gesetz gemäß § 1 Abs. 1 WpÜG nur anzuwenden ist auf Angebote zum Erwerb von Wertpapieren, die zum Handel an einem organisierten Markt zugelassen sind. Beim Freiverkehr handelt es sich um keinen organisierten Markt im Sinne von § 2 Abs. 11 WpHG.

Abgesehen davon bestehen derzeit keine freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebote bezüglich der Aktien der Gesellschaft. Freiwillige öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Gesellschaft sind bisher auch nicht erfolgt.

Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („**Squeeze-Out**“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG sowie des § 62 Abs. 5 UmwG.

## **6.4 Bekanntmachungen**

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Bundesanzeiger, soweit das Gesetz nicht zwingend eine andere Bekanntmachungsform vorschreibt. Entsprechend den börsenrechtlichen Vorschriften werden die die Aktien der Gesellschaft betreffenden Mitteilungen darüber hinaus in mindestens einem über-

regionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie, sofern nach der Börsenzulassungsverordnung erforderlich, in der Druckversion des Bundesanzeigers veröffentlicht. Der Prospekt und etwaige Nachträge zum Prospekt werden während der Dauer der jeweiligen Gültigkeit auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Domain [www.coreo.de](http://www.coreo.de) zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Gesellschaft behält sich vor, diesen Prospekt und etwaige Nachträge daneben in weiteren Medien und/oder in sonstiger Weise zu publizieren.

Für die Dauer von 12 Monaten nach der Billigung dieses Prospekts durch die BaFin ist die BaFin gemäß § 13 Abs. 4 WpPG verpflichtet, diesen Prospekt in elektronischer Form im Internet unter [www.bafin.de](http://www.bafin.de) zur Einsichtnahme vorzuhalten.

Der Prospekt und etwaige Nachträge zum Prospekt werden von der Gesellschaft auf Verlangen in Papierform kostenlos zur Verfügung gestellt und können bei der Gesellschaft unter der Anschrift Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, Deutschland, angefordert werden.

## 6.5 Wichtige Ereignisse der Unternehmenshistorie

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 12. Dezember 2003 | Gründung der Gesellschaft unter der Firma „Nanostart AG“, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 3931 am 4. März 2004.  |
| 24. Januar 2005   | Beschluss der Hauptversammlung zur Verlegung des Sitzes der Gesellschaft nach Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 am 24. März 2005.  |
| 31. Mai 2016      | Beschluss der Hauptversammlung zur Umfirmierung der Gesellschaft unter der Firma „Coreo AG“ und zur Änderung des Unternehmensgegenstandes zur Umsetzung des Immobiliengeschäftsmodells.   |
| 2. November 2016  | Öffentliches Angebot von 3.120.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).  |
| 14. Dezember 2016 | Eintragung der Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals um EUR 3.120.000,00.   |
| Mai 2017          | Erwerb eines ersten Immobilienportfolios in Bad Köstritz zu einem Kaufpreis von EUR 2,8 Millionen durch die 100%-Tochter Erste Coreo Immobilien VVG mbH der Gesellschaft.   |
| Juni 2017         | Erwerb eines zweiten Immobilienportfolios in Mannheim zu einem Kaufpreis von EUR 3,3 Millionen durch die 100%-Tochter Zweite Coreo Immobilien VVG mbH der Gesellschaft.   |
| August 2017       | Erwerb einer Gewerbeimmobilie in Bruchsal zu einem Kaufpreis von EUR 3,9 Millionen durch die 100%-Tochter Dritte Coreo Immobilien VVG mbH der Gesellschaft.   |
| September 2017    | Die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH wurde als Vorratsgesellschaft mit dem Zweck gegründet, zum Gründungszeitpunkt noch nicht bekannte Immobilien oder –portfolios zu erwerben. Da die Gesellschaft bisher keine operativen Tätigkeiten ausübt ruht die Gewerbeanmeldung bis auf weiteres.   |
| Januar 2018       | Begebung einer Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, die eine Kombination aus einer Anleihe im Volumen von EUR 20 Millionen mit einem Kupon von 10 % p. a. und 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von EUR 2,50 je Option/Aktie beinhaltet. Die Optionsanleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. |

März 2018	Die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 20. März 2018 mit dem Ziel gegründet, die Komplementärfunktion der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG (vormals HS Wohnen GmbH & Co. KG) zu übernehmen. Darüber hinaus gehende operative Tätigkeiten werden nicht ausgeübt.
April 2018	<p>Erwerb von 94 % der Anteile an der HS Wohnen in Göttingen &amp; Co. KG (später Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG), Quedlinburg mit einem Wohnimmobilienportfolio in Göttingen und Umgebung zu einem Kaufpreis von EUR 9,3 Millionen.</p> <p>Die Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) und die Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) wurden im April 2018 gegründet und fungieren als reine Komplementärgesellschaften für die Immobiliengesellschaften Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG resp. Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG und üben darüber hinaus keine weiteren operativen Tätigkeiten aus.</p>
Mai 2018	Erwerb von zwölf Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern an verschiedenen Standorten in Deutschland zu einem Kaufpreis von EUR 20,6 Millionen durch die 100%-Töchter Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

## 6.6 Corporate Governance

Der im Februar 2002 verabschiedete Deutsche Corporate Governance Kodex in der derzeit geltenden Fassung vom 7. Februar 2017 gibt Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand, und Aufsichtsrat, Transparenz, Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Der Kodex enthält Empfehlungen (so genannte „**Soll-Vorschriften**“) und Anregungen (so genannte „**Kann-Vorschriften**“). Der Kodex kann unter [www.corporate-governance-code.de](http://www.corporate-governance-code.de) abgerufen werden.

Das Aktienrecht verpflichtet Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Gesellschaft gemäß § 161 AktG, jährlich entweder zu erklären, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder zu erklären, welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Auch nach der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Open Market (Freiverkehr) und in den Teilbereich des Freiverkehrs (Basic Board) an der Frankfurter Wertpapierbörse ist die Gesellschaft mangels Zulassung zu einem geregelten Markt keine börsennotierte Gesellschaft im Sinne des Kodex und des Aktiengesetzes. Da die Gesellschaft nicht börsennotiert im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG ist, ist diese gesetzlich nicht verpflichtet, die Regelungen des Kodex zu beachten und eine Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abzugeben.

Vorstand und Aufsichtsrat der Coreo AG haben daher bislang keine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG, auch nicht auf freiwilliger Basis, abgegeben und haben auch künftig nicht die Absicht, auf freiwilliger Basis Entsprechenserklärungen abzugeben. Die Coreo AG genügt im Übrigen nicht den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und wendet diesen nicht an

Die Gesellschaft folgt den Empfehlungen und Anregungen des Corporate Governance Kodex nicht, da der damit verbundene Aufwand insbesondere angesichts der Größe der Gesellschaft und der zurzeit noch nicht aufgenommenen Vertriebstätigkeit nicht sinnvoll erscheint. Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich jedoch mit den Zielen des Kodex, eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen zu fördern.

## 6.7 Abschlussprüfer

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2016, 2017 und der Zwischenabschlüsse zum 31. August 2018, die Zwischenberichte der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG jeweils für den Zeitraum vom 27. April 2018 bis 31. August 2018 wurden durch die VOTUM AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Guiollettstraße 54, 60325 Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt

am Main unter HRB 55369 („**VOTUM AG**“) geprüft und jeweils mit dem in diesem Wertpapierprospekt wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG zum 31. Dezember 2017 wurde ebenfalls von der VOTUM AG geprüft und mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die VOTUM AG ist Mitglied der deutschen Wirtschaftsprüferkammer.

Weder in den Geschäftsjahren 2016 oder 2017, noch im laufenden Geschäftsjahr 2018, hat ein Wechsel des Abschlussprüfers stattgefunden.

## **6.8 Dividendenpolitik**

Die Dividendenberechtigung der von diesem Angebot umfassten Aktien beginnt rückwirkend zum 1. Januar 2018.

Die Anteile der Aktionäre am auszuschüttenden Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Bei Ausgabe neuer Aktien kann für diese nach der Satzung der Gesellschaft eine andere Gewinnanteilberechtigung als nach § 60 Abs. 2 Satz 3 AktG festgesetzt werden.

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende für ein Geschäftsjahr sowie ggf. deren Höhe und Zeitpunkt obliegt der ordentlichen Hauptversammlung, die in dem darauf folgenden Geschäftsjahr stattfindet. Die Hauptversammlung entscheidet auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats. Nach deutschem Recht darf eine Dividende nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft errechnet, der nach Maßgabe der Bilanzierungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt wird. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags ist der Jahresüberschuss der Gesellschaft um Gewinn- bzw. Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen anzupassen. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des für die Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden.

Der Vorstand stellt den Jahresabschluss der Gesellschaft auf. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft stellt den Jahresabschluss fest, sofern nicht Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung des Jahresabschlusses der Hauptversammlung zu überlassen. Sie sind nach Aktiengesetz und der Satzung ermächtigt, bei der Feststellung des Jahresabschlusses einen Teil des Jahresüberschusses, der nach Abzug der in die gesetzliche Rücklage einzustellenden Beträge und eines Verlustvortrags verbleibt, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Wenn sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht auf die Feststellung des Jahresabschlusses einigen oder wenn Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung der Hauptversammlung zu überlassen, stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest.

Die Aktien der Gesellschaft werden ausschließlich in einem Clearing-System verwahrt. Dividenden werden daher nach den Regeln dieses Clearing-Systems ausgezahlt. Einzelheiten über etwaige von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden und die von der Gesellschaft jeweils benannten Zahlstellen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einem überregionalen Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse veröffentlicht.

Dividendenzahlungen unterliegen der Kapitalertragsteuer (siehe “Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland - Besteuerung der Aktionäre - Besteuerung von Dividenden - Kapitalertragsteuer”, Ziffer 14.2.1).

Aufgrund der bisherigen Geschäftsentwicklung war es der Gesellschaft bislang nicht möglich, Dividendenzahlungen zu leisten. Die Gesellschaft verfügt derzeit über einen erheblichen Verlustvortrag, der sich kurz- und mittelfristig voraussichtlich noch erhöhen wird. Dieser Verlustvortrag lässt eine Dividendenzahlung auf absehbare Zeit als wenig wahrscheinlich erscheinen. Ein zukünftiger Jahresüberschuss ist zunächst zur Reduzierung des Verlustvortrages einzusetzen. Erst wenn dieser ausgeglichen ist, ist eine Dividendenzahlung rechtlich überhaupt möglich.

Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und weiteren Faktoren abhängen. Hierzu gehört insbesondere der Liquiditätsbedarf der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die gesetzgeberischen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen.

Langfristig strebt die Gesellschaft eine ausgeglichene Dividendenpolitik an, die die Interessen der Gesellschaft und die der Aktionäre gleichermaßen berücksichtigt.

Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags ist der Jahresüberschuss um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus Rücklagen bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Vorstand und Aufsichtsrat können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einstellen. Sie sind darüber hinaus ermächtigt, weitere Beträge bis zu 100 % des Jahresüberschusses in andere Gewinnrücklagen einzustellen, solange und soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und auch nach der Einstellung nicht übersteigen würden.

Die Dividendenberechtigung verfällt nicht.

Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

## **6.9 Struktur der Gesellschaft**

### **6.9.1 Darstellung der Gesellschaft**

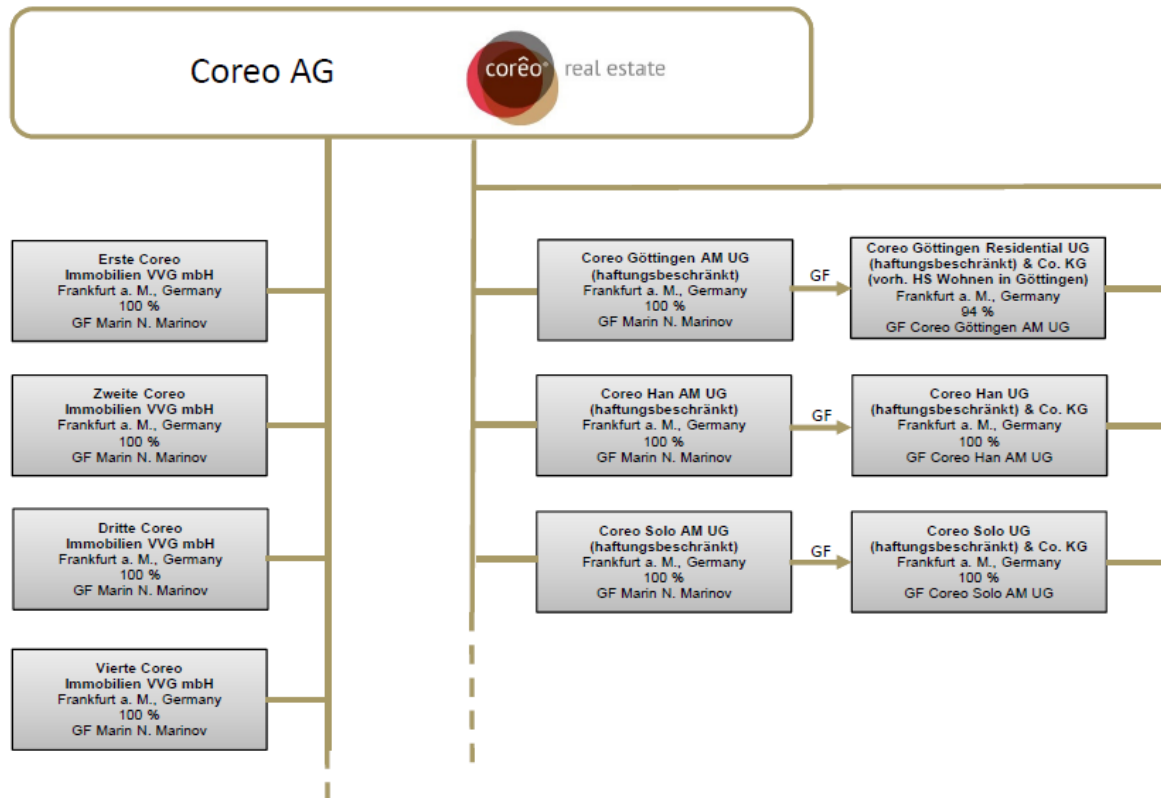
Die Emittentin ist die Obergesellschaft. Als Obergesellschaft übt die Emittentin bestimmte Steuerungsaufgaben, bspw. in den Bereichen Strategie, Mergers & Acquisitions, Beteiligungscontrolling, Investor Relations, Steuern und Legal aus. Das operative Geschäft der Coreo-Gruppe wird ausschließlich durch die jeweiligen unmittelbaren operativen Tochtergesellschaften der Emittentin durchgeführt.

Die Gesellschaft ist als Obergesellschaft an den folgenden Gesellschaften direkt beteiligt:

Verbundene Unternehmen:

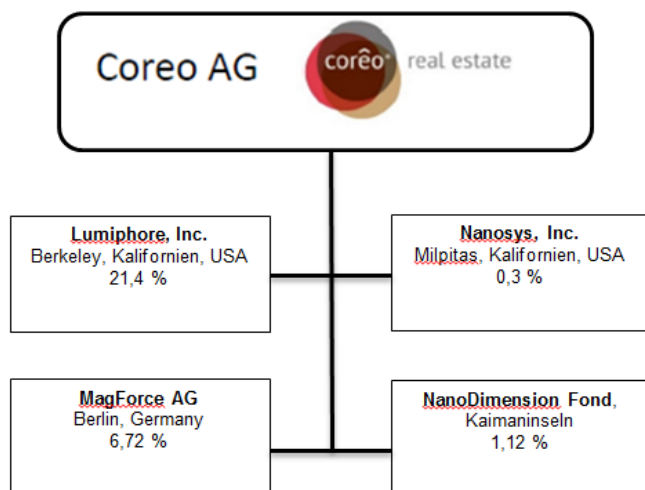
- mit 100 % an der Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Immobilienvermögensverwaltung;
- mit 100 % an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Immobilienvermögensverwaltung;
- mit 100 % an der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Immobilienvermögensverwaltung
- mit 100 % an der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Immobilienvermögensverwaltung
- mit 100 % an der Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Beteiligung an Handelsgesellschaften, Komplementärin der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG)
- mit 94 % an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Errichtung, Verwaltung und gewerbliche Vermietung oder Verpachtung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke.
- mit 100 % an der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Beteiligung an Handelsgesellschaften Komplementärin der Coreo Solo UG & Co. KG.

- mit 100 % an der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Beteiligung an Handelsgesellschaften, Komplementärin der Coreo Solo UG & Co. KG.
- mit 100 % an der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Vermietung, Entwicklung und Verwaltung von Immobilien.
- mit 100 % an der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland; Geschäftsgegenstand: Vermietung, Entwicklung und Verwaltung von Immobilien.



#### Minderheitsbeteiligungen:

- mit 21,4 % an der Lumiphore, Inc., Berkeley, Kalifornien, USA, Geschäftsgegenstand: Produktion und Vertrieb von biofunktionalen Chelatoren für medizinische Anwendungen;
- mit 6,72 % an der MagForce AG, Berlin, Deutschland, Geschäftsgegenstand: Die nanobiotechnologische und medizintechnische Forschung und Entwicklung und Vermarktung von medizintechnischen Produkten sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte;
- mit 0,3 % an der Nanosys, Inc., Milpitas, Kalifornien, USA; Geschäftsgegenstand: Herstellung, Vermarktung und Vertrieb von Quantum-Dot Materialien;
- mit 1,12 % an der NanoDimension LP, Kaimaninseln; NanoDimension (Fonds) ist ein Risikokapitalinvestor, der in Technologieunternehmen der Lebens- und Naturwissenschaften investiert.



Hauptaktionäre der Gesellschaft sind mit einem Anteil von derzeit 25,29 % am Grundkapital die BF Holding GmbH, Kulmbach, mit einem Anteil von 10,68 % die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH, und mit einem Anteil von derzeit 31,24 % am Grundkapital die Apeiron Investment Group Ltd., Malta. Die BF Holding GmbH wird maßgeblich durch ihren Gesellschafter Bernd Förtsch beherrscht, so dass dieser mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist. Die Aktien der Apeiron Investment Group Ltd. werden von Herrn Christian Angermayer, London, UK gehalten, so dass er mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist. Darüber hinaus bildet die Gesellschaft nicht Teil einer Gruppe und hält keine weiteren Beteiligungen.

## 6.9.2 Darstellung der Beteiligungen

Die Immobilien der Coreo-Gruppe werden ausschließlich von den Beteiligungsgesellschaften gehalten. Mit Ausnahme der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, die bisher nur als Vorratsgesellschaft dient, sind die Beteiligungsgesellschaften operativ tätig. Im Folgenden werden die Beteiligungen der Gesellschaft näher dargestellt:

### 6.9.2.1 Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt am Main. Die Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde nach Gründung am 24. April 2017 am 2. Mai 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

#### Übersicht: Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Sitz	Frankfurt am Main
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 108345
Geschäftsgegenstand	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 gemäß § 34 c GewO werden nicht ausgeführt.

Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 25.000,00
Jahresüberschuss zum 31.12.2017:	EUR 16.140,15
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 1.176.833,37
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### 6.9.2.2 Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt am Main. Die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH wurde nach Gründung am 11. Mai 2017 am 23. Mai 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

##### Übersicht: Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Sitz	Frankfurt am Main
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 108541
Geschäftsgegenstand	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 gemäß § 34 c GewO werden nicht ausgeführt.
Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 25.000,00



Jahresfehlbetrag zum 31.12.2017:	EUR 4.364,90
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 279.583,37
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

### 6.9.2.3 Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt am Main. Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH wurde nach Gründung am 11. Mai 2017 am 23. Mai 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

#### Übersicht: Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Sitz	Frankfurt am Main
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 108542
Geschäftsgegenstand	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 gemäß § 34 c GewO werden nicht ausgeführt.
Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 25.000,00
Jahresüberschuss zum 31.12.2017	EUR 10.946,27
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 1.504.966,66
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### 6.9.2.4 Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt am Main. Die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH wurde nach Gründung am 5. September 2017 am 13. September 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

##### Übersicht: Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

---

Sitz	Frankfurt am Main
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 109557
Geschäftsgegenstand	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 gemäß § 34 c GewO werden nicht ausgeführt.
Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 25.000,00
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2017	EUR 1.808,68
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Vierte Coreo Immobilien VVG mbH zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### 6.9.2.5 Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt am Main. Die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) wurde nach Gründung am 21. März 2018 am 10. April 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

##### Übersicht: Coreo Göttingen AM UG

---

Sitz	Frankfurt am Main
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 111490
Geschäftsgegenstand	Beteiligung an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung

und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG).

Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 2.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Göttingen AM UG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Göttingen AM UG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### **6.9.2.6 Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG**

Die Gesellschaft hält 94,00 % an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M.. Die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG, Quedlinburg) wurde am 3. April 2018 erworben.

#### **Übersicht: Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG**

---

Sitz	Frankfurt a. M.
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 50357
Geschäftsgegenstand	Errichtung, Verwaltung und gewerbliche Vermietung oder Verpachtung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des genannten Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich erscheinen.
Geschäftsführer	Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
Stammkapital:	EUR 10.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 4.411.474,18
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 5.000,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

### 6.9.2.7 Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M. Die Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 16. April 2018 gegründet.

#### Übersicht: Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)

---

Sitz	Frankfurt a. M.
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 111655
Geschäftsgegenstand	Beteiligung an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere an der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.
Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 2.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

### 6.9.2.8 Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M. Die Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 16. April 2018 gegründet.

#### Übersicht: Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

---

Sitz	Frankfurt a. M.
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 111654
Geschäftsgegenstand	Beteiligung an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere an der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.
Geschäftsführer	Marin N. Marinov
Stammkapital:	EUR 2.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### 6.9.2.9 Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M.. Die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG wurde am 27. April 2018 gegründet.

##### Übersicht: Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

---

Sitz	Frankfurt a. M.
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 50185
Geschäftsgegenstand	Vermietung, Entwicklung und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Handlungen und Geschäfte mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Geschäfte vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Die Gesellschaft kann sich an Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand beteiligen oder solche Unternehmen gründen. Sie kann Zweigniederlassungen errichten.
Geschäftsführer	Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
Stammkapital:	EUR 1.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 5.711.828,87
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

---

#### 6.9.2.10 Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Gesellschaft hält 100,00 % an der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. Die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG wurde am 27. April 2018 gegründet.

##### Übersicht: Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

---

Sitz	Frankfurt a. M.
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRA 50184
Geschäftsgegenstand	Vermietung, Entwicklung und Verwaltung von Immobilien. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Handlungen und Geschäfte mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Geschäfte vorzunehmen oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Die Gesellschaft kann sich an Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand beteiligen oder solche Unternehmen gründen. Sie kann Zweigniederlassungen errichten.

Geschäftsführer	Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
Stammkapital:	EUR 1.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 9.176.090,11
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter	1 (einschließlich Geschäftsführer)

#### 6.9.2.11 Lumiphore, Inc.

Die Gesellschaft hält 21,4 % an der Lumiphore Inc., Berkeley, Kalifornien USA.

##### Übersicht: Lumiphore, Inc.

Sitz	Richmond, USA
Register und Register-Nr.	State of Delaware, Registernummer 3412834
Geschäftsgegenstand	Produktion und Vertrieb von biofunktionalen Chelatoren für medizinische Anwendungen (Biofunctional chelators in bio medical applications)
Chief Executive Officer	Kenneth Raymond
Kennzahlen zum 31.12.2017	
Grundkapital:	USD* 1.619.640,37
Jahresfehlbetrag:	USD -100.665,48
Höhe der Rücklagen:	keine
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Lumiphore, Inc. zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Lumiphore, Inc. zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	4 (einschließlich Vorstand)

\*USD= US Dollar

#### 6.9.2.12 MagForce AG

Die Gesellschaft hält 6,72 % an der MagForce AG, Berlin.

##### Übersicht: MagForce AG

Sitz	Berlin
Registergericht und Register-Nr.	Amtsgericht Charlottenburg, HRB 98748 B
Geschäftsgegenstand	Die nanobiotechnologische und medizintechnische Forschung und Entwicklung und Vermarktung von medizintechnischen Produkten sowie alle damit im Zusammenhang

stehenden Geschäfte.  
 Vorstand Dr. Ben J. Lipps (Vorstandsvorsitzender)  
 Christian von Volkmann  
 Prof. Dr. Hoda Tawfik

Kennzahlen zum 30.12.2017

Grundkapital:	EUR 25.622.711,00
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	EUR 0,00
Jahresfehlbetrag:	EUR 7.465.164,86
Höhe der Rücklagen:	EUR 43.264.400,10
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der MagForce AG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der MagForce AG zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	25 (einschließlich Vorstandsmitglieder)

#### 6.9.2.13 Nanosys, Inc.

Die Gesellschaft hält 0,3 % an der Nanosys Inc., Milpitas, Kalifornien USA.

##### Übersicht: Nanosys, Inc.

Sitz	Milpitas, Kalifornien USA
Register und Register-Nr.	State of Delaware, Registernummer 3413195
Geschäftsgegenstand	Herstellung, Vermarktung und Vertrieb von Quantum-Dot Materialien (Manufacture, market and sale of quantum dot materials)
Chief Executive Officer	Jason Hartlove
Kennzahlen zum 31.12.2017	
Grundkapital:	USD* 175.750.000
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag:	0,00
Jahresfehlbetrag:	USD 11.200.000,00
Forderungen der Gesellschaft gegenüber der Nanosys, Inc. zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber der Nanosys, Inc. zum 31.08.2018:	EUR 0,00
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	97 (einschließlich Vorstand)

\*USD= US-Dollar

### 6.9.2.14 NanoDimension LP

Die Gesellschaft ist mit 500.050,00 EUR in den Fonds NanoDimension (Gesamtvolumen 44,55 Mio. EUR) mit einer Laufzeit bis 15. November 2018 investiert. Am 15. November 2018 beginnt die Liquidationsperiode, die bis zum 15. November 2020 andauern könnte.

#### Übersicht: NanoDimension LP

Sitz	George Town, Kaimaninseln
Geschäftsgegenstand	Risikokapitalinvestor, der in Technologieunternehmen der Lebens- und Naturwissenschaften investiert. Das Hauptaugenmerk liegt auf Investitionen in Nanotechnologiefirmen.

Kennzahlen:

Coreo Kapitalbestand zum 30.06.2018: EUR 289.803,00

Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegen- EUR 0,00  
über NanoDimension:

### 6.9.3 Eigentumsverhältnisse der Tochtergesellschaften

Die Immobilien befinden sich derzeit ausschließlich im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften. Die nachfolgende Übersicht zeigt, welche Beteiligungsgesellschaft welche konkrete Immobilie(n) hält:

Gesellschaft	Immobilien
Erste Coreo Immobilien VVG mbH	07586 Bad Köstritz, Rosa-Luxemburg-Ring 1 - 14
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	68159 Mannheim, Güterhallenstr. 1-25 (ungerade Nummern)
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	76646 Bruchsal, Im Wendelroth 11
Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	34414 Wormeln, Klostergut 3 - 8 37073 Göttingen, Groner Landstraße 9 - 9 a 37073 Göttingen, Maschmühlenweg 4 - 6 37073 Göttingen, Untere-Masch-Straße 13 37081 Göttingen, Hagenweg 20 - 20 a 37081 Göttingen, Sollingstraße 3 37085 Göttingen, Am Weißen Steine 1 a 37085 Göttingen, Ruhstrathöhe 16 - 20 a 37191 Katlenburg, Bornstraße 26 37520 Osterode, Aegidienstraße 13, 17 37520 Osterode, Hauptstraße 107 38678 Clausthal-Zellerfeld, Sorge 6
Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	33607 Bielefeld, Heeper Straße 205 24937 Flensburg, Rathausstraße 4 54290 Trier, Simeonstraße 58



	41747 Viersen, Bahnhofstraße 1 b 58791 Werdohl, Neustadtstraße 1 35037 Marburg, Bahnhofstraße 2
Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	35576 Wetzlar, Karl-Kellner-Ring 35 64283 Darmstadt, Rheinstraße 34 60313 Frankfurt, Berger Straße 124 b 35390 Gießen, Johannesstraße 17 63450 Hanau, Herrnstraße 1 24103 Kiel, Willestraße 8 - 10

#### 6.9.4 Erwerb eigener Aktien durch die Gesellschaft

Die Gesellschaft hält zum Datum dieses Wertpapierprospekts keine eigenen Aktien. Der Vorstand der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft oder - falls dieser Wert geringer ist - des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung wird mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 wirksam und gilt bis zum 18. Juni 2023. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Gesellschaft darf die Ermächtigung nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausnutzen.

## **7 Geschäftstätigkeit**

### **7.1 Tätigkeitsbereich**

#### **7.1.1 Tätigkeitsschwerpunkt**

##### **7.1.1.1 Frühere Tätigkeit der Gesellschaft**

Die Gesellschaft war früher als Beteiligungsgesellschaft von Nanotechnologie-Unternehmen tätig, von denen sie nur mehr einige wenige hält. Die Gesellschaft versucht die verbliebenen Beteiligungen zu veräußern und sich vollends auf ihre neue Haupttätigkeit als Beteiligungsgesellschaft von Immobiliengesellschaften zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 2017 sämtliche Anteile an der New Asia Investments Pte. Ltd. sowie 553.473 Anteile an der MagForce AG veräußert. In dem derzeitigen Gesellschafts-Portfolio befinden sich aus dem vormaligen Tätigkeitsbereich der Gesellschaft noch die unter Ziffern 6.9.2.11 bis 6.9.2.14 dieses Wertpapierprospektes aufgelisteten Technologieunternehmen.

##### **7.1.1.2 Haupttätigkeit der Gesellschaft.**

Jetzt ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft der Aufbau eines Gewerbe- und Wohnimmobilienbeteiligungsportfolios, dessen Beteiligungsgesellschaften in entsprechende Bestandsimmobilien bebaute und unbebaute Grundstücke investieren und/oder entsprechende Gebäude errichten. Zudem plant die Gesellschaft den Erwerb von weiteren Beteiligungen an Immobilienunternehmen. Es ist das Ziel der Gesellschaft, sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbe- und Wohnimmobilien im deutschen Markt zu positionieren. Die maßgebliche kaufmännische Verwaltung der von Tochtergesellschaften bereits erworbenen Bestandteile des Immobilienportfolios soll dabei ebenso durch die Gesellschaft selbst erfolgen wie die Beteiligungen an Immobilienunternehmen.

Die maßgebliche kaufmännische Verwaltung des neu zu schaffenden Immobilienportfolios und der Beteiligungen an Immobilienunternehmen soll dabei durch die Gesellschaft selbst erfolgen.

Die Umsetzung der strategischen Neuausrichtung auf den Erwerb von Gewerbe- und Wohnimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden durch die Beteiligungsgesellschaften sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienunternehmen zum Aufbau eines umfassenden und rentablen Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios liegen die folgenden Schlüsselannahmen zugrunde:

Zum Erwerb von rentablen Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios durch die Beteiligungsgesellschaften benötigt die Gesellschaft weiteres Kapital. Geplant ist der Erwerb von langfristig vermieteten Objekten mit einer gewichteten durchschnittlichen verbleibenden Laufzeit der Mietverträge von mehr als 5 Jahren, die an wenige (1-3) bonitätsstarke Mieter vermietet sind. Die Fremdkapitalfinanzierung soll hierzu langfristig mit einer Laufzeit von mindestens der gewichteten durchschnittlichen verbleibenden Laufzeit der Mietverträge aufgenommen werden. Damit die Beteiligungsgesellschaften Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios erwerben können, beabsichtigt die Gesellschaft den Beteiligungsgesellschaften Darlehen auszureichen.

##### **7.1.1.3 Haupttätigkeit der Beteiligungsgesellschaften**

Durch aktive Bestandshaltung und Entwicklung der Objekte sollen sowohl laufende Mieteinnahmen als auch attraktive Verkaufserlöse erwirtschaftet werden, um das jeweilige Beteiligungsunternehmen langfristig als eine profitable und erfolgreiche Immobiliengesellschaft zu etablieren.

Im Mai 2017 hat die 100 % Tochter Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein erstes Immobilienportfolio in Bad Köstritz zu einem Kaufpreis von EUR 2,8 Mio. im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben.

Im Juli 2017 hat die 100 % Tochter Zweite Coreo Immobilien VVG mbH der Gesellschaft ein weiteres Immobilienportfolio in Mannheim zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 3,05 Mio. erworben.

Im August 2017 hat die 100 % Tochter Dritte Coreo Immobilien VVG mbH eine Gewerbeimmobilie in Bruchsal zu einem Kaufpreis von EUR 3,68 Mio. erworben.

Im April 2018 wurde die Gesellschaft Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals firmierend unter HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) mit einem Wohnimmobilienportfoliobestand von 430 nahezu voll vermieteten Mikroapartments in und um Göttingen für EUR 9,3 Mio. erworben. Für rund EUR 20,6 Mio. wurden schließlich im Mai 2018 zwölf Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser in Top-Innenstadtlagen von Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein gekauft.

Wertgutachten für die bisher erworbenen Immobilienportfolios sind diesem Prospekt auf den Seiten F1 ff. beigefügt..

### **7.1.2 Abhängigkeit von limitierter Anzahl von Kunden oder Zulieferern**

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit weder von einer limitierten Anzahl von Kunden noch von einer limitierten Anzahl von Zulieferern abhängig.

### **7.1.3 Abhängigkeit von notwendigen Anlagen für die Produktion, die nicht der Coreo AG gehören**

Die Gesellschaft ist nicht von notwendigen Anlagen für die Produktion abhängig, die nicht in ihrem Eigentum stehen.

## **7.2 Trendinformationen**

### **7.2.1 Entwicklung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2018**

Das laufende Geschäftsjahr 2018 war bisher im Wesentlichen gekennzeichnet durch die weitere Akquisition von Immobilienobjekten. Demnach hat sich die Gesellschaft auf die wesentlichen Schritte für eine erfolgreiche Umsetzung der Immobilienstrategie konzentriert.

Die Coreo AG beabsichtigt, durch den Erwerb von Gewerbe- und Wohnimmobilien, bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden sowie den Erwerb von Beteiligungen an Immobilienunternehmen ein umfassendes und rentables Immobilienportfolio aufzubauen. Durch aktive Bestandshaltung und umsichtige Entwicklung der Objekte sollen sowohl laufende Mieteinnahmen als auch attraktive Verkaufserlöse erwirtschaftet werden, um das Unternehmen langfristig als eine profitable und erfolgreiche Immobiliengesellschaft zu etablieren. Die maßgebliche kaufmännische Verwaltung des Immobilienportfolios und der Beteiligungen an Immobilienunternehmen erfolgt dabei durch die Gesellschaft selbst.

Kernpunkte der Neuausrichtung und der geänderten Unternehmensstrategie sind:

- der Aufbau eines nachhaltigen Bestandsportfolios an Immobilien;
- die Akquisition von renditestarken Beteiligungen an Immobilienunternehmen;
- der Erwerb, die Vermietung und kaufmännische Verwaltung gegebenenfalls die gewinnbringende Weiterveräußerung von Einzelimmobilien und Immobilienportfolien sowohl im Gewerbeimmobilien- als auch im Wohnimmobiliensektor.

### **7.2.2 Entwicklung von Produktion, Umsatz und Vorräten des Unternehmens**

Im Geschäftsjahr 2018 bis zum Datum des Prospekts produzierte die Gesellschaft keine Waren und hielt keine Vorräte vor. Der unter Ziffer 7.2.1 beschriebene Strategiewechsel ist vollzogen. Der Aufbau eines größeren Bestandsportfolios soll mit Investitionen aus dem Nettomissionserlös dieses Angebots erfolgen. Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2018 und bis zum Datum des Prospekts noch keine nennens-

werten Umsatzerlöse. Die Tochtergesellschaften der Coreo werden ihre Umsätze vor allem durch Mieteinnahmen und Verkäufe von Immobilien generieren. Coreo selbst erzielt Umsätze durch die Leistung als Assetmanager und Zinserträge durch ausgereichte Darlehen an Tochtergesellschaften.

### **7.3 Grundbesitz**

Die Gesellschaft selbst verfügt über keinen Grundbesitz. Die Geschäftsräume der Gesellschaft befinden sich in zu ortsüblichen Konditionen angemieteten Räumlichkeiten.

### **7.4 Regulatorische Vorschriften und Erlaubnisse**

Die Gesellschaft unterliegt der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Damit unterliegt sie insbesondere auch dem Recht der Europäischen Union. Hinsichtlich solcher rechtlichen Belange der Gesellschaft, auf die nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland das Landesrecht des jeweiligen Bundeslandes anzuwenden ist, unterliegt die Gesellschaft dem Recht des Landes Hessen, soweit sich nicht aus den Umständen des Einzelfalles ein anderes ergibt. Am Sitz der Gesellschaft gilt das jeweilige Verordnungsrecht.

Besondere regulatorische Vorschriften gelten für die Gesellschaft nicht. Auch bedarf es keiner Erlaubnisse für die Tätigkeit der Gesellschaft.

### **7.5 Investitionen**

#### **7.5.1 Die wichtigsten Investitionen in der Vergangenheit**

##### *Wichtigste Investitionen der Gesellschaft*

Mit Vertrag vom 24. April 2017 wurde die Erste Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Die Coreo AG hält unmittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Gegenstand der Gesellschaft sind 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, die Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen.

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 mit Darlehensvertrag vom 27. April 2017 der Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wurde von der Erste Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von TEUR 3.045 abgerufen. Der Darlehensvertrag vom 27. April 2017 wurde durch den Darlehensvertrag vom 1. Oktober 2017 vollständig ersetzt. Die Laufzeit des Darlehens ist gekoppelt an die Tilgung des Darlehens der Erste Coreo Immobilien VVG mbH bei der Sparkasse Gera (Laufzeit bis 30. August 2022). Der Zinssatz beträgt 3,5 % p.a. Die Zinsen sind endfällig zu zahlen. Am 2. Oktober 2017 wurde durch Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse Gera (TEUR 2.000) das von der Coreo AG gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 1.895 getilgt. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH derzeit TEUR 1.150 in Anspruch genommen.

Mit Vertrag vom 11. Mai 2017 wurde die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Die Coreo AG hält unmittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Gegenstand der Gesellschaft sind 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, die Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen.

Mit Vertrag vom 11. Mai 2017 wurde die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Die Coreo AG hält unmittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Gegenstand der Gesellschaft sind 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, die Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen.

Mit Vertrag vom 5. September 2017 wurde die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 25. Die Coreo AG hält unmittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Gegenstand der Gesellschaft sind 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, die Beteiligung an Personen- und Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen.

Mit Vertrag vom 21. März 2018 wurde die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 2. Die Coreo hält unmittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG).

Mit Vertrag vom 4. April 2018 hat die Coreo AG 94 % der Geschäftsanteile der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR 9,3 Mio erworben. Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Verwaltung und gewerbliche Vermietung oder Verpachtung der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Grundstücke. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des genannten Gesellschaftszwecks notwendig und nützlich erscheinen. Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Wohnungsportfolios mit Einheiten in Göttingen, Osterrode, Clausthal-Zellerfeld, Warburg und Gillersheim („Grundbesitz“).

Mit Vertrag vom 16. April 2018 wurden die Gesellschaften Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) und Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) gegründet. Das Stammkapital beträgt bei beiden Gesellschaften je TEUR 2. Die Coreo hält jeweils unmittelbar 100 % der Anteile der Gesellschaften. Gegenstand beider Gesellschaften ist die Beteiligung an Handelsgesellschaften sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften.

Mit Vertrag vom 27. April 2018 wurden die Gesellschaften Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit einem Stammkapital von TEUR 1 gegründet. Die Coreo AG ist jeweils zu 100 % Kommanditist beider Gesellschaften, Komplementär und Geschäftsführer ist die Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) bei der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und die Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) bei der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG.

Darüber hinaus hat Coreo keine weiteren wesentlichen Investitionen in materielle oder immaterielle Wirtschaftsgüter getätigt. Die sonstigen Gesamtinvestitionen in das Anlagevermögen beliefen sich auf unter TEUR 26.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über Investitionen in den laufenden Geschäftsbetrieb der Coreo AG in den letzten zwei Geschäftsjahren wieder, die weder der Finanzierung von Tochtergesellschaften noch dem Erwerb von Anteilen an Immobilienunternehmen dienen:

<b>Zeitraum</b>	<b>01.01.2018- 31.08.2018</b>	<b>01.01.2017- 31.12.2017</b>	<b>01.01.2016- 31.12.2016</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
	<b>HGB</b>	<b>HGB</b>	<b>HGB</b>
	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	5	7	10
Technische Anlagen und Maschinen	0	0	0
Anzahlungen auf Anla- gen im Bau	0	0	0
Immaterielle Vermö- gensgegenstände	14	19	17
<b>GESAMT</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>27</b>

Abweichungen zu den geprüften Jahresabschlüssen der Gesellschaft ergeben sich aus Rundungsdifferenzen bei arithmetischer Rundung auf TEUR.

*Wichtigste Investitionen der Beteiligungsgesellschaften:*

Die Erste Coreo Immobilien VVG mbH hat im Mai 2017 ein Immobilienportfolio, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit einer vermietbaren Fläche von 6.078 Quadratmeter, in zentraler Lage von Bad Köstritz erworben. Das Grundstück umfasst 10.948 Quadratmeter. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf EUR 3,1 Mio.

Die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH hat im Juni 2017 ein Gewerbeobjekt in Mannheim für rund EUR 3,3 Mio. erworben, das überwiegend aus Lager- und Bürogebäuden sowie einigen Entwicklungsflächen besteht. Das rund 30.000 Quadratmeter große Grundstück befindet sich etwa 1,5 Kilometer westlich des Stadtzentrums von Mannheim, im Stadtteil Mühlauhafen, der durch seine Mischnutzung aus Industrie, Gewerbe und Wohnen geprägt ist. Die Liegenschaft befindet sich in der Güterhallenstraße und besteht aus mehreren Gebäuden. Die aktuell vermietbare Fläche beträgt knapp 24.000 Quadratmeter.

Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH hat im August 2017 eine Gewerbeliegenschaft in Bruchsal (Baden-Württemberg) zu einem Kaufpreis von rund EUR 3,9 Mio. erworben. Das Objekt mit etwas über 5.800 Quadratmeter Mietfläche ist vollständig an das Großhandelsunternehmen METRO Cash & Carry (METRO GASTRO) vermietet.

Mit Vertrag vom 8. Mai 2018 haben die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG das sogenannte „Hydra“-Immobilienportfolio, bestehend aus zwölf Büro-, Wohn- und Geschäftshäusern an verschiedenen Standorten von Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein, erworben. Der Kaufpreis hierfür betrug ca. EUR 22,5 Mio.

## 7.5.2 Die wichtigsten laufenden Investitionen

Wichtige laufende Investitionen bestehen keine.

## 7.5.3 Die wichtigsten künftigen Investitionen

Die genaue Art und Höhe zukünftiger Investitionen steht zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht fest. Es werden jedoch laufend Immobilienangebote analysiert und bewertet. Soweit diese den Investitionskriterien entsprechen werden diese eingehender geprüft. Inwieweit es in der Folge zu Kaufverhandlungen- und -abschlüssen kommen wird, ist von verschiedenen Faktoren, auf die die Coreo AG zum Teil keinen Einfluss hat, abhängig und kann daher nicht hinreichend genau abgeschätzt werden. Investitionen würden überwiegend im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Die Finanzierung dieser Investitionen würde dann zumindest in Teilen aus den Emissionserlösen aus diesem Angebot erfolgen.

## 7.6 Umweltrelevante Fragen hinsichtlich der Sachanlagen

Die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin, aber auch die Emittentin selbst, sofern diese eigene Immobilien hält, unterliegen umfangreichen regulatorischen Rahmenbedingungen, die hinsichtlich der Sachanlagen auch Schutzvorschriften vor Einflüssen der Natur bzw. Schutzvorschriften zugunsten des Umweltschutzes beinhalten. Bei Neu- oder Ausbauten ist je nach Größe der Immobilie gegebenenfalls zusätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

## 7.7 Versicherungen

Der Versicherungsschutz der Gesellschaft besteht im Wesentlichen aus folgenden Versicherungsverträgen:

Art des Versicherungsschutzes	Versicherungsträger	Versicherungssumme in TEUR
Betriebshaftpflichtversicherung	AIG	5.500
D&O-Versicherung	AIG	15.000
Sachinhaltsversicherung (F, ED, LW, ST/H, Elementar)	AIG	50
KFZ-Haftpflichtversicherung	Helvetia	100.000
KFZ-Kaskoversicherung	Helvetia	Vollkasko
Rechtsschutzversicherung und D&O-Vertrag Rechtsschutzversicherung	ROLAND	2.000
Dienstreiseversicherung	ERV	
- Krankenversicherung		unbegrenzt
- Reisegepäck		5
- Unfalltod		100
- Invalidität		200

## 7.8 Gewerbliche Schutzrechte

### 7.8.1 Markenrechte

Die Gesellschaft hat die folgenden Markenmeldungen und Marken für die angegebenen Länder/Regionen:

Marke	Art	Länder/ Regionen <sup>1)</sup>
„Nanostart“	Wortmarke	DE
„Nanostart“	Wortmarke	USA
„Nanostart“	Wortmarke	JP
„Nanostart“ Komplettes Logo, inkl. „Investments AG“ und Schriftzug „making nanotechnology possible“	Wort-/ Bildmarke	DE
„Nanostart“ Buntes Logo ohne weiteren Schriftzug	Wort-/ Bildmarke	DE
„nanoequity“	Wort-/ Bildmarke	JP
„nano webtalk“	Wort-/ Bildmarke	DE
„Coreo“	Gemeinschaftsmarke	EU

<sup>1)</sup> gemäß WIPO Two-Letter-Code for Representation of States, other Entities and Intergovernmental Organizations

### 7.8.2 Domains

Die Gesellschaft hat folgende Domains in ihrem Namen registriert:

- nanostart.de;
- coreo.de,
- coreo-re.de;
- coreo-re.com;
- coreo-ag.com;
- coreoag.com

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft basiert nicht wesentlich auf den vorgenannten gewerblichen Schutzrechten, sie ist von diesen also nicht abhängig.

### 7.8.3 Arbeitnehmererfindungen

Patentfähige Ideen, Entwicklungen und Erfindungen, die von Arbeitnehmern der Gesellschaft getätigt werden, fallen unter das deutsche „Gesetz über Arbeitnehmererfindungen“, das die Anrechte des Arbeitgebers sowie die Vergütungsansprüche des Arbeitnehmers für Erfindungen regelt, die ein Arbeitnehmer im Rahmen seiner Anstellung tätigt. Die rechtlichen Regelungen umfassen sowohl die Rechte des Arbeitgebers, eine Erfindung eines Arbeitnehmers zu beanspruchen, die sich auf seine Arbeit für den Arbeitgeber beziehen, und die Rechte des Arbeitnehmers, nach Aufnahme der kommerziellen Benutzung einer beanspruchten Erfindung eine angemessene Vergütung zu erhalten. Das Gesetz über Arbeitnehmererfindungen ist nicht anwendbar auf Mitglieder des Vorstands.

### 7.8.4 Forschung und Entwicklung, Abhängigkeit von Schutzrechten oder Verträgen

Die Gesellschaft betreibt weder Forschung noch Entwicklung. Sie verfügt auch über keine eigenen Patente und Lizenzen (mit Ausnahme der unter 7.8.1 genannten Markenrechte). Die Geschäftstätigkeit der



Coreo AG ist auch nicht von Patenten oder Lizenzen, Industrie-, Handels- oder Finanzierungsverträgen oder neuen Herstellungsverfahren abhängig.

## **7.9 Gerichts- und Schiedsverfahren**

Zwei Aktionäre der Gesellschaft hatten vor dem LG Frankfurt a. M. (Az. 3-05 O 86/17) Anfechtungsklagen gegen zwei Beschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. August 2017 (TOP 2: Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2016 und TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016) eingelegt. Die Anfechtungsklagen wurden zwischenzeitlich zurückgenommen. Die Verfahren haben sich damit erledigt.

Darüber hinaus sind weder der Gesellschaft, noch einem ihrer Beteiligungsgesellschaft staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Coreo AG oder ihrer Beteiligungsgesellschaften ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten, bekannt.

## **7.10 Wesentliche Verträge**

### **7.10.1 Optionsanleihe**

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Eine Mindestwartezeit besteht nicht, d.h. die Optionsscheine können sofort eingetauscht werden. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist derzeit in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 31. August 2018 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 167. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Anteile verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

### **7.10.2 Patronatserklärung für die Dero Bank**

Die Dero Bank AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 14. Juli 2017 der Tochtergesellschaft Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks in der Güterhallenstraße in Mannheim ein Darlehen in Höhe von EUR 3.050.000,00 gewährt. Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG abgegeben. Gemäß dieser Patronatserklärung wird die Coreo AG, solange die genannte Geschäftsverbindung zwischen der Dero Bank AG und der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH besteht bzw. sie Forderungen hieraus gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH hat, die Beteiligung an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH in unveränderter Höhe aufrechterhalten. Die Coreo AG übernimmt unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, dass die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH bis zur vollständigen Rückzahlung aller Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag gegenüber der Dero Bank AG fristgerecht nachzukommen.

Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Insolvenzverfahren ist noch nicht beendet, so dass derzeit keine Aussage zu etwaigen Forderungen seitens des Insolvenzverwalters gemacht werden kann.

### **7.10.3 Patronatserklärung Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG**

Die Coreo AG hat mit Datum vom 8. August 2018 für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.000 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung abgegeben. Darin verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG in der Zeit, in der diese ihre Verpflichtungen nicht vollständig zurückgezahlt hat, in der Weise zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihren Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen. Die Laufzeit der Ankaufsfinanzierung ist derzeit befristet bis 30. August 2021.

### **7.10.4 Darlehensverträge mit Tochtergesellschaften**

Die Gesellschaft hat einigen Tochtergesellschaften Darlehen u.a. für den Kauf von Immobilien ausgereicht. Diese Darlehen sind unter Ziffer 11.1.1 näher dargestellt.

## **7.11 Marktumfeld**

Die Coreo AG hat ihre strategische Neuausrichtung in der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 beschlossen und begonnen, diese ab dem Jahr 2017 umzusetzen. Seitdem ist die Coreo AG auf dem deutschen Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien tätig. Dieser Markt wird sowohl von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als auch von einzelnen, spezifischeren Faktoren, die unter Ziffer 7.11.1 näher beschrieben werden, bestimmt. Die Emittentin beabsichtigt ausschließlich auf dem deutschen Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien tätig zu werden.

Die deutsche Wirtschaft dürfte nach Einschätzung des DIW Berlin in diesem Jahr um 1,8 % und im kommenden Jahr um 1,7 % wachsen. (abrufbar unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.597651.de/18-36-3.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.597651.de/18-36-3.pdf)) Die Prognose wird damit im Vergleich zur Ausgabe 11-2018 für dieses Jahr um 0,6 Prozentpunkte und für kommendes Jahr um 0,2 Prozentpunkte gesenkt. Die für 2018 und 2019 zu erwartenden Lohnsteigerungen (Stundenlöhne wie Lohnsummen) sollten zusammen mit der in Aussicht gestellten Rücknahme des Beitragsatzes zur Arbeitslosenversicherung also auch des Entfalls des Solidaritätszuschlags in einen spürbaren Anstieg der verfügbaren Einkommen und in der Folge der Konsumausgaben der privaten Haushalte münden. Daneben sind im Koalitionsvertrag zusätzliche investive Ausgaben des Bundes – etwa für den Breitbandausbau, für Forschung und Entwicklung, sowie für den sozialen Wohnungsbau – vorgesehen, die zusätzlich Konjunktur unterstützend wirken dürften. Konjunkturpolitisch zwingend erforderlich sind diese Impulse jedoch nicht. So expandiert die deutsche Wirtschaft auch im Herbst 2018 weiter, wenn auch mit etwas re-

duzierten Wachstumsraten. Entsprechend wird für die Entwicklung der Arbeitslosenquote bis zum Jahr 2020 ein Rückgang von 5,2 Prozent auf deutlich unter fünf Prozent erwartet. Dieser Trend spricht ebenfalls für eine anhaltende Zunahme der Erwerbseinkommen und der privaten Konsumausgaben.

Die grundsätzlich günstigen wirtschaftlichen Perspektiven werden allerdings durch Risiken überschattet. So sind der jüngst an Schärfe gewinnende Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie protektionistische Tendenzen, wie sie etwa in Form der Brexit-Entscheidung, aber auch in den Programmen der siegreich aus den Wahlen in Italien hervorgegangenen Parteien gesehen werden können, aus Freihandels-sicht und damit im Besonderen für eine stark vom Export abhängige Volkswirtschaft wie die deutsche besorgniserregend. Sollten derartige Maßnahmen den internationalen Güteraus-tausch maßgeblich beeinträchtigen, so dürfte dies auch die deutsche Exportwirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

Die Unternehmen hingegen weiteten ihre Investitionstätigkeit dennoch aus. Dass sich die Ausrüstungs-investitionsdynamik nach dem starken Jahresauftakt im zweiten Quartal trotzdem deutlich abgekühlte, be-gründet sich in der Zurückhaltung der öffentlichen Hand bei der Anschaffung neuer Fahrzeuge, Maschi-nen und Geräte.

Anders stellt sich das Bild für die Bautätigkeit dar, die zu Jahresbeginn, vor allem durch Investitionen des Staates getragen als äußerst rege zu bezeichnen war. Gebremst wurde die Dynamik der Bautätigkeit im zweiten Quartal durch die Wohnungsbauinvestitionen als auch die Investitionen in gewerblich genutzte Gebäude, nachdem zu Jahresbeginn in diesen beiden Bereichen noch erheblich mehr investiert wurde. Die hervorragende Stimmung der Bauunternehmen, sowohl bei der Beurteilung ihrer Geschäftslage als auch ihrer Geschäftsaussichten, spricht allerdings für eine Fortsetzung der guten Baukonjunktur auf ab-sehbare Zeit.

Zusätzliche Risiken erwachsen aus dem geldpolitischen Umfeld, gerade im Euroraum: Ein schnellerer als hier unterstellter Anstieg der Zinsen könnte die in einigen Ländern immer noch schwierige finanzielle Situ-ation der Banken verschärfen und zu einem Wiederaufflammen der Finanzkrise im Euroraum führen, de-ren konjunkturelle Folgen auch die deutsche Wirtschaft beeinträchtigen könnten. Die Inflationsrate liegt seit Mai, vor allem von steigenden Preisen für Energie- und Nahrungsmittel getrieben, wieder knapp über zwei Prozent.

Die Bundesregierung hat in ihrer Frühjahrsprojektion 2018 ein Wachstum des Bruttoinlandproduktes in Deutschland von 2,3 % gegenüber dem Vorjahr angenommen und geht mit einer Schätzung von +2,1% für das BIP 2019 von einem Anhalten der positiven wirtschaftlichen Entwicklung aus (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Monatsbericht 08/2018, abrufbar unter: [http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/Monatsbericht/2018-08-teil-III-1.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](http://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/Monatsbericht/2018-08-teil-III-1.pdf?__blob=publicationFile&v=6)).

### **7.11.1 Beschreibung der wichtigsten Märkte**

#### Markt für Gewerbeimmobilien

Die Rahmenbedingungen für den deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt waren auch 2017 durchweg positiv. Neben den nach wie vor niedrigen Zinsen haben eine florierende Wirtschaft und starke Vermietungsmärkte für eine lebhaftere Nachfrage nach Anlageprodukten gesorgt. Das Transaktionsvolu-men auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat mit einem Volumen von rund EUR 56,8 Mrd. den nur zwei Jahre alten Rekord aus dem Jahr 2015 nicht nur erreicht, sondern um EUR 1,7 Mrd. sogar über-troffen. Gegenüber 2016 entspricht dies einem Plus von 7 %. Die Jones Lang LaSalle Inc. (auch "JLL")rechnet für 2018 mit einem Transaktionsvolumen in ähnlicher Größenordnung wie 2017 (JLL, In-vestmentmarktüberblick - 2. Quartal 2018, abrufbar über <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>).

Bei der „Beliebtheitskala“ in Bezug auf die Assetklassen hat sich im abgelaufenen Jahr nur wenig geän-dert. Büroimmobilien bleiben nach wie vor auf Platz 1, mit einem Anteil von konstant 44 % gegenüber dem Vorjahr. Knapp EUR 25 Mrd. entfielen auf diese Assetklasse, Einzelhandelsimmobilien bleiben auf Platz 2, ihr Anteil hat sich aber auf etwas über 20 % reduziert. Demgegenüber hat die starke Nachfrage

nach Logistikimmobilien auch 2017 angehalten. Insbesondere der weiter wachsende E-Commerce-Handel sorgt für eine expansive Nutzernachfrage und lässt diese Assetklasse vermehrt in den Fokus der Investoren rücken. 2017 wurden rund EUR 8,7 Mrd. in Logistikimmobilien investiert (15 % des Transaktionsvolumens). Darüber hinaus entstehen insbesondere in den zentralen Lagen der Städte mehr und mehr sogenannte urbane Quartiere und Gebäude mit einem Nutzungsmix. Dies spiegelt sich auch in den Transaktionszahlen wider. Knapp EUR 5,4 Mrd. (9 %) wurden in solche gemischt genutzte Immobilien investiert. (JLL, Investmentmarktüberblick - 2. Quartal 2018, abrufbar über <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>).

Die COREO AG wird den Markt innerhalb dieser Assetklassen nach Objekten mit einem entsprechenden Value-Add-Profil selektiv sondieren. Insbesondere stehen dabei Immobilien in der Größenordnung zwischen EUR 3-10 Mio. EUR, die durch Portfoliobereinigungen auf dem Markt kommen und u.a. dem Ankaufprofil der Coreo AG entsprechen, im Fokus, da dieses Preissegment regelmäßig zwischen den bevorzugten Investitionssummen von institutioneller Investoren auf der einen und Privatanlegern auf der anderen Seite liegt. Im Logistiksegment erscheint in den Bereichen b2c (business to consumer) und b2b (business to business), der Bereich zwischen Groß- und Einzelhändler sowie der Bereich zwischen Einzelhändler und Verbraucher derzeit noch unterrepräsentiert zu sein. Auch im Segment Einzelhandel/Fachmarktzentren sehen wir durchaus Chancen für Objektankäufe innerhalb unserer Renditevorstellungen. Aufgrund der erwarteten Stärkung der Binnennachfrage durch die Entlastung der privaten Haushalte sehen wir auch Potenzial bei der Neuvermietung bisher vakanter Flächen.

In den Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, mithin den Städten mit den größten Wachstumspotential in Deutschland, liegt die durchschnittliche Spitzenrendite im ersten Quartal 2018 für Büroimmobilien bei 3,26 % und damit 29 Basispunkte unter dem Jahresendwert 2016. Per Ende des zweiten Quartals blieb der Wert mit 3,24% nahezu unverändert (JLL, Investmentüberblick, Juli 2018, abrufbar unter: <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf?54f2bb13-701e-4758-b578-79c33c29ce8f>). Berlin bleibt dabei mit 2,9% seit Ende letzten Jahres unter der Schallmauer von 3%).

Auch die Netto-Anfangsrenditen für einzelne Fachmärkte und auch für Shopping Center gaben zum Ende des Jahres noch einmal leicht nach und lagen bei 5,30 % bzw. 3,90 %.

Gut positionierte Fachmarktzentren mit einem signifikanten Anteil an Lebensmittelmietern stehen nach wie vor weit oben auf der Einkaufsliste von Investoren. Deshalb sank die Spitzenrendite auch hier noch einmal um 10 Basispunkte auf 4,60 %. Der stärkste Rückgang der Renditen lässt sich allerdings für Logistikimmobilien beobachten. Hier sanken die Spitzenrenditen binnen der letzten 12 Monate um 60 Basispunkte auf aktuell nur noch 4,50 %.

Die Aussichten für 2018 sind aus heutiger Sicht durchgängig positiv. Die prognostizierten und erst jüngst angehobenen gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten geben die richtigen Vorzeichen für weiteres Wachstum. Die Wirtschaft wächst aus heutiger Sicht auch 2018 weiter, demnach bleiben auch die Vermietungsmärkte stabil und stützen Investitionsentscheidungen.

### Markt für Wohnimmobilien

Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien lag laut dem Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018 der Ernst & Young Real Estate GmbH (abrufbar unter: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf)) im vergangenen Jahr 2017 bei etwa EUR 15,6 Mrd. und bei 118,2 % des Vorjahres. Insgesamt wurden 2017 etwa 129.200 Wohnungen gehandelt (JLL Investmentmarktüberblick Deutschland, 4. Quartal 2017).

Auch wenn im Jahr 2017 einige größere Portfolios gehandelt wurden, bestimmen maßgeblich kleine Transaktionen den Gesamtmarkt und sind damit Treiber des Marktgeschehens. Insgesamt standen zwar 10 Transaktionen mit über 2.000 Wohnungen mit EUR 2,7 Mrd. für 17 % des Gesamtvolumens. Das bedeutet aber auch, dass 83 % des Umsatzes mit Portfolios mit weniger als 2.000 Einheiten generiert wurde. In Folge dieser immer kleineren Losgrößen hat die durchschnittliche Transaktionsgröße gegenüber dem Vorjahr weiter abgenommen. Im Mittel wurden knapp 300 Wohneinheiten pro Transaktion gehandelt.

Das ist nur noch die Hälfte des Mittels der letzten 5 Jahre. Die Ursache dafür ist, dass andere Portfolio-Strategien als in den Vorjahren vorherrschen. Zielgruppen der auf dem Markt angebotenen Portfolios und Objekte sind in großem Maßstab spezialisierte Asset- und Fondsmanager, die diese Portfolios hinsichtlich ihres Ertrages weiter optimieren. Dies führt zu Portfoliobereinigungen und Portfoliofokussierungen, was der COREO AG für den Bestandsaufbau im Wohnsegment eher entgegenkommt.

Die Mietpreise für Wohnimmobilien bundesweit sind seit dem Jahr 2010 kontinuierlich gestiegen (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/70132/umfrage/mietindex-fuer-deutschland-1995-bis-2007/>). Der Wohnungsmietindex für Deutschland der Statista (abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/609521/umfrage/monatlicher-mietindex-fuer-deutschland/>) hat im August mit einem Wert von 111,8 einen neuen historischen Höchststand erreicht..

Die Coreo AG geht davon aus, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2018 und in den Folgejahren fortsetzt. Wohnimmobilien sind als Bestandteil wichtig und tragen wesentlich zur Stabilität eines jeden Immobilienportfolios bei. Aus diesem Grund setzt sie im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung auf gut instandgehaltene, gut vermietete Objekte des mittleren Preissegments, die sie für einen längeren Zeitraum halten wird. Darüber hinaus wird die Gesellschaft versuchen, in Ballungsgebieten Opportunitäten z. B. im Bereich Wohnraumschaffung durch Konversion oder durch Portfoliobereinigungen zu nutzen, um durch Revitalisierung eine Mietsteigerung und dadurch einen Wertzuwachs zu erzielen.

Jones Lang LaSalle erwartet für 2018, dass die großen Marktteilnehmer aufgrund der kleineren Losgrößen in den Portfolien entweder in andere europäische Märkte ausweichen oder andere Marktteilnehmer übernehmen. Das Transaktionsvolumen für 2018 wird bei etwa EUR 14-15 Mrd. erwartet. (Jones Lang LaSalle Inc., Investmentmarktüberblick - 2. Quartal 2018, abrufbar über <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>).

#### Markt für Nanotechnologie

Die Coreo AG ist derzeit noch an unterschiedlichen Nanotechnologieunternehmen weltweit beteiligt. Es ist vorgesehen, diese Beteiligungen kurz- oder mittelfristig zu veräußern und die Erlöse daraus in den Strategiewechsel zu investieren. Die Erlöse werden dabei auch von der Entwicklung der Nanotechnologieunternehmen und des Nanotechnologiemarktes beeinflusst werden.

Ca. 1.100 Unternehmen in Deutschland sind laut dem aktuellen Aktionsplan Nanotechnologie 2020 des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (abrufbar unter: [https://www.bmbf.de/pub/Aktionsplan\\_Nanotechnologie.pdf](https://www.bmbf.de/pub/Aktionsplan_Nanotechnologie.pdf)) derzeit mit dem Einsatz der Nanotechnologie in Bereichen der Forschung und Entwicklung sowie der Vermarktung kommerzieller Produkte und Dienstleistungen bei einem KMU-Anteil (kleinere und mittlere Unternehmen) von 75 % befasst.

In den nächsten Jahren werden für viele Teilbereiche der Nanotechnologie hohe Wachstumsraten hinsichtlich der weltweiten Marktvolumina prognostiziert: Der Gesamtmarkt von Nanomaterialien (Nanopartikel, -hohlkörper, -fasern, -komposite, -beschichtungen) soll bis 2025 auf ca. USD 173,95 Mrd. bei einer jährlichen Wachstumsrate von 18,1 % ansteigen (Quelle: IndustryARC report: "Nanotechnology Market - By Type (Nanocomposites, Nanofibers, Nanoceramics, Nanomagnetism); By Application (Medical diagnosis, Energy, ICT, Nano-EHS); By End-Users (Electronics, Pharmaceuticals, Biotechnology, Textile, Military) - Forecast (2016-2021)", Oktober 2016).

Der Markt für Nanotools (u.a. Nanomanipulatoren, Nahfeldoptiken, Nanoimprint, Nanolithografie (ohne klassische Halbleiterlithografie)) soll bis 2017 auf USD 11,4 Mrd. Ansteigen (Quellen: BCC 2012: „Nanotechnology: A Realistic Market Assessment“, Marktreport BCC, September 2012, IndustryARC report: "Nanotechnology Market - By Type (Nanocomposites, Nanofibers, Nanoceramics, Nanomagnetism); By Application (Medical diagnosis, Energy, ICT, Nano-EHS); By End-Users (Electronics, Pharmaceuticals, Biotechnology, Textile, Military) - Forecast (2016-2021)", Oktober 2016).

In Deutschland sind gemäß des Datenbestandes des Nanotechnologie-Kompetenzatlas aktuell 53 Kapitalbeteiligungsgesellschaften im Bereich der Nanotechnologie engagiert (Bundesministerium für Bildung und Forschung, Nanokarte: Forschung und Innovation, abrufbar unter: <http://www.werkstofftechnologien.de/service/nano-map/#/?se=u27uzmqc2yde&types>)

=%5B%2247f72adb-7920-2033-5099-ea5c9e65e312%22%5D).

Nanotechnologie spielt in der chemischen Industrie bei der Herstellung und Verarbeitung von Nanomaterialien eine wichtige wirtschaftliche Rolle. Als Innovationsbarriere bei der Kommerzialisierung von Nanomaterialien kann sich die Unsicherheit bezüglich weiterer regulatorischer Restriktionen sowie möglicher zusätzlicher Kosten bei der Anmeldung und Registrierung von Nanomaterialien auswirken.

Im Elektronikbereich gehen die Miniaturisierung der Strukturen und die damit verbundene Erhöhung der Integrationsdichte unvermindert weiter, sodass grundlegende Komponenten wie Transistoren längst nanoskalige Dimensionen erreicht haben. Nanotechnologie verbessert jedoch nicht nur integrierte Schaltkreise, sondern eröffnet auch neue Potenziale u.a. in der Datenspeicherung und bei biegbaren Displays. Wirtschaftliche Attraktivität erlangt dies vor dem Hintergrund, dass der weltweite Markt für Touchscreens um USD 4 Mrd. auf USD 5 Mrd. im Jahr 2019 wachsen soll (Quelle: Wintergreen 2013: „Touch Panel Transparent Conductive Film Market Shares, Strategy, and Forecasts Worldwide, Nanotechnology, 2013 to 2019“, Marktreport abstract).

Der Elektronikbereich ist laut Branchenverbandsangaben in erheblichem Umfang von einem Fachkräftemangel betroffen, der sich in Zukunft noch weiter verschärfen wird, insofern sich der derzeitige Bedarf an Fachkräften zu einem Wachstumshemmnis zu entwickeln droht.

Der Energiesektor in Deutschland ist durch die Energiewende geprägt, die eine wachsende Versorgung aus regenerativen Quellen vorsieht. Nanotechnologie bietet als Schlüssel- und Querschnittstechnologie Optimierungspotenziale, um regenerativen Energien zum Durchbruch zu verhelfen. Weiter ist der wachsende Bedarf an ressourcen- und umweltschonenden Technologien ein starker Treiber für nanotechnologische Entwicklungen.

### **7.11.2 Beeinflussung der Geschäftstätigkeit und des Marktumfelds durch außergewöhnliche Faktoren**

Das Immobilienmarktumfeld wird noch immer durch die Flüchtlingskrise beeinflusst. Insbesondere im Wohnimmobilienmarkt verringern sich durch die Flüchtlingsmigration die Leerstandsquoten, wodurch wiederum die Mietpreise für Wohnungen, insbesondere in den Ballungszentren steigen. Zur Bewältigung des Wohnraum Mangels wurden die den Ländern für den Bereich Wohnraumförderung zugewiesenen Kompensationsmittel des Bundes für die Jahre 2016 bis 2019 um jeweils EUR 500 Millionen erhöht.

Von Januar bis Juli 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 203.300 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen galten sowohl für Baumaßnahmen von neuen Gebäuden als auch für solche an bereits bestehenden Gebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, waren das 1,9 % oder 3.900 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (Statistisches Bundesamt vom Juli 2018, [abrufbar unter https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?__blob=publicationFile)).

In neu errichteten Gebäuden wurden in den ersten sieben Monaten des Jahres 2018 180.300 Wohnungen genehmigt. Dies waren 2,6 % oder 4.500 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen (+7,6 %). Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 0,2 % und für Zweifamilienhäuser um 2,8 % zurückgegangen (Statistisches Bundesamt vom Juli 2018, [abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Querschnitt/Bauwirtschaft1020210181074.pdf?__blob=publicationFile)).

Gleichzeitig werden immer mehr genehmigte Projekte nicht begonnen. So gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamts 2017 einen Überhang von mehr als 650 000 Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren - das ist der höchste Wert seit 1999 ([abrufbar unter: https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-warum-bauen-so-kompliziert-ist-und-was-sich-aendern-muss-1.4136113](https://www.sueddeutsche.de/wirtschaft/wohnungsmarkt-warum-bauen-so-kompliziert-ist-und-was-sich-aendern-muss-1.4136113)). Der Deutsche Mieterbund und der GdW-Bundesverband der Wohnungswirtschaft forderten die künftige Bundesregierung auf, unter anderem mit Steueranreizen für mehr Wohnungsbau zu sorgen. Denn um die große Nachfrage zu decken, müssen pro Jahr nach unterschiedlichen

Einschätzungen aus Politik und Bauwirtschaft 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland, vornehmlich in Ballungsgebieten, entstehen. Im vergangenen Jahr wurden allerdings nur knapp 285.000 Wohnungen gebaut.

Die Baupreise dürften weiterhin kräftig zulegen. Diese Entwicklung wird sowohl durch höhere Materialkosten als auch durch steigende Arbeitskosten getrieben. Die vom ifo Institut befragten Unternehmen der Bauwirtschaft erwarten ebenfalls eine weitere Teuerung ihrer Leistungen. Für das laufende Jahr ist mit einer Preissteigerung von 4,5 Prozent, für das Jahr 2019 von 4,1 Prozent und für das Jahr 2020 von 3,5 Prozent zu rechnen (abrufbar unter: [https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw\\_01.c.597651.de/18-36-3.pdf](https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.597651.de/18-36-3.pdf)).

Die Coreo AG geht außerdem davon aus, dass eine spürbare Zinswende in den nächsten Monaten nicht stattfinden wird. Diese Einschätzung wird auch vom Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2018 von der Ernst & Young Real Estate GmbH gestützt (abrufbar unter: [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/\\$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018-real-estate/$FILE/ey-trendbarometer-immobilien-investmentmarkt-2018.pdf)). Zwar hat die Europäische Zentralbank zwischenzeitlich bekanntgegeben, ihr monatliches Anleiheankaufsvolumen ab September von EUR 30 Mrd. auf EUR 15 Mrd. zu senken bevor es am Jahresende ganz eingestellt wird, jedoch soll der Leitzins bis über den Sommer 2019 hinaus stabil gehalten werden (abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/europaeische-zentralbank-belaesst-leitzins-bei-null-prozent-a-1220324.html>).

Das heißt zum einen, die Zinsen werden nach Einschätzung der Coreo AG auch in nächster Zeit nicht spürbar ansteigen, und zum anderen, dass die Immobilienpreise in absehbarer nicht, zumindest aber nicht nachhaltig durch steigende Zinsen beeinflusst werden.

Der größte Trend in der Immobilienwirtschaft bleibt weiterhin die Binnenwanderung. Die in der Folge weiter anziehende Wohnraumnachfrage in Ballungsräumen steigenden Wohnraummieten in Ballungsgebieten sowie das Anwachsen von Single-Haushalten führen dazu, dass zunehmend Forderungen nach staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt laut werden. Neben restriktiven Maßnahmen, wie einer Verschärfung der Mietpreisbremse, Einschränkungen im Bereich der Modernisierungsumlagemöglichkeiten zählen hierzu auf der anderen Seite u.a. auch Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau oder die Baukindergeld. Einen weiteren nachhaltigen Trend stellt der zunehmende Bedarf an altersgerechten Wohnungen dar.

## **7.12 Wettbewerbssituation**

Der Wettbewerb in Bezug auf Immobilien ist sowohl bei deren Erwerb als auch bei deren Vermietung insbesondere in den großen Wirtschaftszentren und den Großstädten Deutschlands sehr hoch. Neben den Mietpreisen sind die Entwicklungen des Arbeitsmarktes und die demographischen Entwicklungen an den Immobilienstandorten wettbewerbsbestimmend.

Beim Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilienunternehmen sind lokale, nationale und internationale Unternehmen, aber auch vermögende Privatpersonen Wettbewerber der Coreo AG. Deutschland liegt als Investitionsmarkt, insbesondere in den Ballungs- und Wirtschaftszentren, im Fokus internationaler Investoren.

In der von der Coreo AG angestrebten Zielgröße für Immobilien-Akquisitionen/ Verkäufen und Vermietungen wird die Coreo AG vor allem mit Family Offices, vermögenden Privatanlegern als auch institutionellen Investoren konkurrieren.

## **7.13 Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle**

### *Wichtige Trends in jüngster Vergangenheit*

Im laufenden Geschäftsjahr sind die erzielten Miethöhen in den von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien konstant geblieben. Die Leerstandsquoten sind unter marktüblichen Fluktuationen eben-

falls relativ unverändert geblieben. Spürbar angestiegen sind im selben Zeitraum hingegen die Mietrückstände der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG. Auf diese Entwicklung wurde bereits mit der Kündigung der entsprechenden Hausverwaltungsgesellschaft reagiert, so dass aktuell von keiner Fortschreibung dieses Trends ausgegangen werden kann. Der in der Übernahme des Hydraportfolios und der Objekt- und Mietbuchhaltung für die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG bedingte erhöhte Arbeitsanfall lässt bis zum Jahresende eine moderate Ausweitung des Personalstamms mit den entsprechenden Auswirkungen auf die laufenden Kosten erwarten.

Mit den in 2018 erfolgten Ankäufen des Hydraportfolios und den Anteilen an der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG konnte das Immobilienvermögen der Gesellschaft in Übereinstimmung mit der Wachstumsstrategie erneut ausgebaut werden. Hinsichtlich der am Markt angebotenen und den Investitionsparametern der Gesellschaft entsprechenden Objekte und Portfolios ist es aus Sicht der Gesellschaft im laufenden Jahr bisher zu keiner nennenswerten Veränderung gekommen. Auch für den Rest des Geschäftsjahres wird unveränderten Marktverhältnissen ausgegangen. Bisher sind die Tochtergesellschaften der Coreo AG nicht als Immobilienverkäufer am Markt in Erscheinung getreten. Bis zum Jahresende sollen jedoch erste Teilverkäufe des Immobilienbestands der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG erfolgen.

#### *Bekannte Trends im laufenden Geschäftsjahr und in den kommenden Monaten*

Bis zum Jahresende geht die Gesellschaft von unveränderten Rahmenbedingungen bei der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe aus.

Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit keine Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die geeignet sind, die Geschäftsaussichten der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr wesentlich zu beeinflussen.

### **7.14 Beeinträchtigung durch staatliche, wirtschaftliche, steuerliche, monetäre oder politische Strategien oder Faktoren**

Die derzeitige Unsicherheit bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der Europäischen Union sowie die noch nicht absehbaren Folgen des Brexit haben erhebliche Auswirkungen auf den deutschen und europäischen Immobilienmarkt. Zurzeit bewirkt diese Unsicherheit vergleichsweise hohe Bewertungen von Büro-, Einzelhandels- und Wohn-Immobilienportfolios in Deutschland und manchen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und ein vorteilhaftes Niedrigzinsumfeld. Ein Zinsanstieg oder eine Verschlechterung der Wirtschaftslage könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und die Beteiligungen der Coreo AG haben. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Gesellschaft derzeit keine staatlichen, wirtschaftlichen, steuerlichen, monetären oder politischen Strategien, die die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beeinträchtigt haben oder beeinträchtigen könnten.



## 8 Organe der Gesellschaft

### 8.1 Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung

Die Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in Geschäftsordnungen des Vorstands und Aufsichtsrats geregelt.

#### 8.1.1 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Die Bestellung stellvertretender Mitglieder ist zulässig.

Die Bestellung und der Widerruf der Bestellung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat bestimmt auch die Zahl der Mitglieder des Vorstandes.

Der Vorstand hat die Geschäfte der Gesellschaft nach den Gesetzen und der Satzung sowie nach einer Geschäftsordnung zu führen, die ihm der Aufsichtsrat gibt. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden und einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende des Vorstandes ernennen.

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Mitglieder des Vorstandes oder durch ein Mitglied des Vorstandes in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

Prokura wird vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in der Weise erteilt, dass der Prokurist die Gesellschaft nur in Gemeinschaft mit einem Mitglied des Vorstandes oder einem anderen Prokuristen vertritt.

Der Aufsichtsrat kann Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Er kann Vorstandsmitgliedern gestatten, im Namen der Gesellschaft mit sich selbst als Vertreter eines Dritten, der nicht Vorstand der Gesellschaft ist, Rechtsgeschäfte vorzunehmen. § 112 AktG bleibt unberührt.

#### Der Vorstand besteht derzeit aus:

Name	Mitglied seit	bestellt bis	Zuständigkeit
Marin N. Marinov	15. Mai 2016	30. Juni 2019	CEO

Herr Marin N. Marinov, geboren am 01. Mai 1966, wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 13. Mai 2016 mit Wirkung ab dem 15. Mai 2016 zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Er ist Diplom-Ingenieur und hat seine Karriere im Konzern der Deutsche Bank AG und im Finanzbereich von Andersen Consulting (heute: accenture) begonnen. Danach wechselte er in die Immobilienwirtschaft und hat in mehr als 20 Jahren verschiedene Führungspositionen in namhaften Unternehmen wie DTZ, Vivico Real Estate (heute: CA Immo), Hudson Advisors Germany und JLL bekleidet. Sein Verantwortungsspektrum umfasste Aktivitäten in den Bereichen Real Estate Investment und Real Estate Asset Management. Während dieser Zeit war Herr Marinov für die Akquisition, das Asset Management und den Verkauf von Immobilien und Immobilienportfolien mit einem Gesamtvolumen von mehreren Milliarden Euro verantwortlich.

Herr Marinov war in den letzten fünf Jahren nicht als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsratsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen Herrn Marinov ist in den vergangenen fünf Jahren kein Schuldspruch in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen ihn gab es in den vergangenen fünf Jahren keine öffentliche Anschuldigung.

gen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Herr Marinov wurde niemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Er wurde während der letzten fünf Jahre von keinem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Das Mitglied des Vorstands ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

### Vergütung und sonstige Leistungen an Vorstandsmitglieder

Der Vorstand, Herr Marin N. Marinov, erhält eine feste Jahresvergütung von brutto EUR 170.000,00 sowie einen Dienstwagen, Zuschuss zur Sozialversicherung und eine erfolgsabhängige jährliche Vergütung von bis zu EUR 1.000.000,00.

Herr Marin N. Marinov erhielt im Geschäftsjahr 2017 insgesamt eine Vergütung in Höhe von brutto EUR 216.159,68. Diese bestand aus brutto EUR 206.629,68 erfolgsunabhängiger Vergütung und brutto EUR 9.530,00 erfolgsabhängiger Vergütung. Der Vorstand der Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr ausschließlich kurzfristig fällige Vergütungen in Höhe von bisher TEUR 104 erhalten.

### Aktienbesitz und Aktienoptionsprogramm von Vorstandsmitgliedern

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

Anstieg im Referenzzeitraum I	Anteil der ausübhbaren 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 Ausgabebetrag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabebetrag (der „Referenzzeitraum II“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „Erfolgsziel II“). Der Anteil der ausübhbaren Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels II ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum II	Anteil der ausübhbaren 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.

Aktien an der Gesellschaft hält der Alleinvorstand momentan keine.

### **Potentielle Interessenskonflikte**

Es bestehen keine potenziellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen der Vorstandsmitglieder gegenüber der Gesellschaft einerseits sowie deren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits. Insbesondere die Aktienoptionen, die der Alleinvorstand derzeit hält, führen nicht zu Interessenkonflikten, da sie gerade dazu dienen, die Interessen von Gesellschaft und Vorstand gleichzuschalten.

### **Geschäftsordnung für den Vorstand**

Der Vorstand unterliegt einer Geschäftsordnung vom 11. Mai 2006.

#### **8.1.2 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus 3 Mitgliedern. Die von der Hauptversammlung zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder werden bis zur Beendigung der Hauptversammlung bestellt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach Beginn der Amtszeit schließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Ausscheidende Mitglieder sind wieder wählbar.

Jedes Aufsichtsratsmitglied ist befugt, sein Amt jederzeit auch ohne wichtigen Grund durch Erklärung gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederzulegen.

Scheidet ein Mitglied des Aufsichtsrats vor Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus und wird eine Ersatzwahl vorgenommen, so beschränkt sich die Amtszeit des neu gewählten Mitglieds auf den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds, sofern die Hauptversammlung nichts anderes beschließt.

Der Aufsichtsrat wählt in seiner Sitzung, die ohne besondere Einladung im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Wahl erfolgte, stattfindet, aus seiner Mitte für die Dauer der Wahlperiode den Vorsitzenden und den stellvertretenden Vorsitzenden.

Der Aufsichtsrat hat nach den gesetzlichen Vorschriften den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu überwachen.

Alle Angelegenheiten, mit denen der Vorstand die Hauptversammlung befassen will, sind zuvor dem Aufsichtsrat zu unterbreiten.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorsitzenden oder in dessen Auftrag vom Vorstand unter Angabe der Tagesordnung, des Ortes und der Zeit der Sitzung schriftlich einberufen. In dringenden Fällen genügt die mündliche, fernmündliche oder Einberufung per E-Mail.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder eingeladen und an der Beschlussfassung teilnehmen.

Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Aufsichtsratssitzung teilzunehmen, ist berechtigt, durch ein anderes Aufsichtsratsmitglied zu bestimmten Tagesordnungspunkten eine schriftliche Stimmabgabe überreichen zu lassen.

Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, sofern nicht das Gesetz eine andere Stimmenmehrheit zwingend vorschreibt. Ergibt eine Abstimmung Stimmgleichheit, so hat jedes Mitglied des Aufsichtsrats das Recht, noch in derselben Sitzung eine erneute Abstimmung zu verlangen. Hierbei hat der Aufsichtsratsvorsitzende zwei Stimmen, wenn diese zweite Abstimmung Stimmgleichheit ergibt.

Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende.

Über Verhandlungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Vorsitzende zu unterzeichnet hat.

Der Aufsichtsrat kann Beschlüsse auch durch schriftliche oder fernmündliche Stimmabgabe fassen, wenn der Vorsitzende des Aufsichtsrates es anordnet und kein Mitglied des Aufsichtsrates diesem Verfahren widerspricht.

Die Bestimmungen über die mündliche Stimmabgabe finden entsprechende Anwendung.

Willenserklärungen des Aufsichtsrates werden in dessen Namen vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates abgegeben.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen, zu denen auch die auf ihre Bezüge entfallende Umsatzsteuer gehört, eine feste Vergütung, die sich für das einzelne Mitglied auf EUR 5.000,00, für den Vorsitzenden auf das Zweifache sowie für seinen Stellvertreter auf das Eineinhalbfache dieses Betrages beläuft. Zusätzlich zu dieser Vergütung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates für jede Sitzung, an der sie teilnehmen, maximal jedoch für sechs Sitzungen pro Geschäftsjahr, ein pauschales Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.500,00, im Falle einer telefonischen Sitzungsteilnahme EUR 750,00. Die Aufsichtsratsvergütung und das Sitzungsgeld sind jeweils am Ende eines jeden Geschäftsjahres zur Zahlung fällig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltende Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (sog. D&O- Versicherung) für Organe und bestimmte Führungskräfte einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft.

### ***Derzeitige Mitglieder des Aufsichtsrats der Coreo AG***

Der Aufsichtsrat der Coreo AG setzt sich derzeit aus folgenden drei Mitgliedern zusammen:

#### **Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender)**

Herr Stefan Schütze absolvierte von 1991 - 1996 an der Martin Luther Universität Halle-Wittenberg ein Studium der Rechtswissenschaften, das er mit dem 1. Staatsexamen abschloss. 1999 schloss er das 2. Staatsexamen ab und war ab 2000 als Rechtsanwalt zugelassen. Von 2003 bis 2004 absolvierte Herr Schütze an der Westfälischen Wilhelms-Universität den Masterstudiengang "merger and aquisition" und erwarb dabei den Titel Master of Laws "LL.M.". Herr Schütze arbeitete von 1/2000 bis 6/2004 in der Rechtsabteilung der bmg AG, Berlin.

Herr Stefan Schütze war während der letzten fünf Jahre Mitglied eines Verwaltungs-, Managements- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- seit 07/2001 Mitglied des Aufsichtsrats der artec technologies AG
- seit 07/2006 Mitglied des Aufsichtsrats der VCH Investment Group AG
- seit 05/2013 Vorstand der FinLab AG
- seit 11/2012 Geschäftsführer der Patriarch Multimanager GmbH
- seit 07/2015 Mitglied des Aufsichtsrats der Consortia Vermögensverwaltung AG
- seit 01/2017 Mitglied des Aufsichtsrats der Kapilendo AG
- seit 10/2017 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Cyan AG
- seit 04/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der ATAI Life Science AG
- von 05/2016 – 10/2016 Vorstand der Venturate AG

- von 05/2016 – 10/2016 Geschäftsführer der Investment Pooling UG (haftungsbeschränkt)
- von 2008 – 2/2016 sowie von 08/2016 – 12/2017 Mitglied des Aufsichtsrats der JDC Group AG
- von 01/2014 – 02/2018 Mitglied des Aufsichtsrats der UET United Electronics Technologies AG
- von 12/2011 – 2016 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Assona Holding SE
- von 05/2013 – 01/2014 Mitglied des Aufsichtsrats der ViTrade AG
- von 2010 – 12/2015 Mitglied des Aufsichtsrats der Systraquandt AG
- von 12/2012 – 12/2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats der Arbitrage AG

Mit Ausnahme der Mitgliedschaften bei der Venturate AG, der Investment Pooling UG (haftungsbeschränkt), der JDC Group AG, der UET United Electronics Technologies AG, der Assona Holding SE, der ViTrade AG, der Systraquandt AG sowie der Arbitrage AG bestehen diese Mitgliedschaften zum Datum dieses Prospekts weiterhin.

Herr Schütze wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. August 2015 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Seit 16. März 2016 ist er Vorsitzender des Aufsichtsrates der Coreo AG.

#### **Axel-Günter Benkner (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)**

Herr Axel-Günter Benkner, absolvierte von 1973 – 1980 an der Hochschule Giessen ein Studium der Wirtschaftswissenschaften, das er als Diplom-Oeconom und Diplom-Kaufmann abschloss. Von 1980 – 2009 arbeitete Herr Benkner für die DWS Investment GmbH zunächst als Fondsmanager, ehe er in die Geschäftsführung aufstieg. Neben seiner Tätigkeit war er unter anderem Global Head Fund Business im Deutsche Bank Konzern und lehrte an verschiedenen Universitäten und berufsständischen Vereinigungen zu den Bereichen Börse und Asset Management. Seit 11/2011 ist Herr Benkner Direktor der Consortia Vermögensverwaltung AG.

Herr Axel-Günter Benkner war während der letzten fünf Jahre Mitglied eines Verwaltungs-, Managements- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- seit 04/2002 stellvertretender Vorsitzender des Anlageausschusses des DWS Stiftungsfonds
- seit 01/2004 Mitglied des Kuratoriums der Senckenberg Stiftung
- seit 01/2005 Mitglied der Fachkommission Europäische Finanz- und Währungspolitik des CDU Wirtschaftsrats
- seit 05/2007 Vorsitzender des Vorstands der Axel Benkner-DWS-Sozialstiftung
- seit 07/2011 Vorsitzender des Aufsichtsrats der FinLab AG
- seit 11/2011 Direktor der Consortia Vermögensverwaltung AG
- seit 11/2012 Mitglied des Kuratoriums der Bürgerstiftung
- seit 10/2014 Mitglied des Anlageausschusses bei Voigt und Kollegen
- seit 01/2018 stellvertretender Vorsitzender im Regionalverband Eder-Diemel e. V.
- von 01/2007 bis 12/2016 Mitglied des Beirats der Deutsche Vermögensberatung AG (DVAG)

Mit Ausnahme der Mitgliedschaft bei der Deutsche Vermögensberatung AG bestehen die Mitgliedschaften zum Datum dieses Prospekts weiterhin.

Herr Axel-Günther Benkner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

#### **Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats)**

Herr Dr. Friedrich Schmitz absolvierte ein Studium der Rechtswissenschaften. Nach seinem Abschluss promovierte er in Paris und Mainz und erlangte dabei den Titel "Dr. jur.". Von 1986 – 2000 arbeitete Herr Dr. Schmitz bei der Deutschen Bank AG und hatte dort unterschiedliche Positionen inne, u.a. war er Filialleiter, Leiter Trading & Sales sowie Bereichsvorstand. von 2000 – 2007 war Herr Dr. Schmitz Konzernleiter des Global Asset Management bei der Commerzbank AG. Derzeit ist Herr Dr. Schmitz Senior Advisor der Hèrens AG und Gesellschafter der Quant Capital GmbH, Düsseldorf, sowie der Zerotwone GmbH, Frankfurt am Main.

Herr Dr. Friedrich Schmitz war während der letzten fünf Jahre Mitglied eines Verwaltungs-, Managements- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- seit 07/2008 Mitglied des Aufsichtsrats der Barmenia Versicherungen AG
- seit 09/2010 Mitglied des Aufsichtsrats der HMO AG
- seit 07/2011 Mitglied des Aufsichtsrats der FinLab AG
- seit 04/2013 Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche Invest Immobilien GmbH

Alle diese Mitgliedschaften bestehen zum Datum dieses Prospekts weiterhin.

Herr Dr. Friedrich Schmitz wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 bestimmt, zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt.

Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in den letzten fünf Jahren als Mitglied eines Verwaltungs-, Management- oder Aufsichtsorgans, als persönlich haftender Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien, als Gründer oder als Mitglied des oberen Managements an einer Insolvenz, einer Insolvenzverwaltung oder Liquidation beteiligt.

Gegen keines der Mitglieder des Aufsichtsrats sind in den vergangenen fünf Jahren Schuldsprüche in Bezug auf betrügerische Straftaten ergangen. Gegen keines der Aufsichtsratsmitglieder gab es in den vergangenen fünf Jahren öffentliche Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich designierter Berufsverbände). Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan einer emittierenden Gesellschaft als untauglich angesehen. Keines der Aufsichtsratsmitglieder wurde während der letzten fünf Jahre von einem Gericht für die Tätigkeit im Management oder für die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

#### **Aktienbesitz von Aufsichtsratsmitgliedern**

Derzeit hält kein Mitglied des Aufsichtsrats Aktien oder Aktienoptionen an der Gesellschaft.

#### **Potentielle Interessenkonflikte**

Es bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die Verpflichtungen der Aufsichtsratsmitglieder gegenüber der Gesellschaft einerseits sowie deren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits.

## **Vergütung, Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung)**

Den Aufsichtsratsmitgliedern werden ihre im Interesse der Gesellschaft in Bar getätigten Auslagen erstattet. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen, zu denen auch die auf ihre Bezüge entfallende Umsatzsteuer gehört, eine feste Vergütung, die sich für das einzelne Mitglied auf EUR 5.000,00, für den Vorsitzenden auf das Zweifache sowie für seinen Stellvertreter auf das Eineinhalbfache dieses Betrages beläuft. Zusätzlich zu dieser Vergütung erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrates für jede Sitzung, an der sie teilnehmen, maximal jedoch für sechs Sitzungen pro Geschäftsjahr, ein pauschales Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.500,00, im Falle einer telefonischen Sitzungsteilnahme EUR 750,00. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 42.000,00. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden bis 31. August 2018 Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 28 TEUR als Aufwand erfasst.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind in die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) der Gesellschaft für ihre Organmitglieder einbezogen.

## **Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 14. April 2005 eine Geschäftsordnung beschlossen.

## **8.2 Praktiken der Leitungs- und Überwachungsorgane**

### **8.2.1 Sonstige Dienstleistungsverträge mit Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern**

Es bestehen keine Dienstleistungsverträge mit Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die bei Beendigung des Mandatsverhältnisses Leistungen vorsehen.

### **8.2.2 Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Es bestehen derzeit aufgrund der geringen Größe der Gesellschaft keine Ausschüsse.

## **8.3 Ergänzende Informationen**

### **8.3.1 Verwandtschaftliche Beziehungen**

Es bestehen weder zwischen den Mitgliedern des Vorstands, noch zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats oder zwischen den Mitgliedern des Vorstands und Mitgliedern des Aufsichtsrats verwandtschaftliche Beziehungen.

### **8.3.2 Entsende- und Bestellungsrechte**

Es bestehen keine Vereinbarungen oder Abmachungen mit Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen hinsichtlich der Bestellung eines Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieds.

### **8.3.3 Pensionsansprüche**

Es bestehen keine Pensionsansprüche der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrats gegen die Gesellschaft. Daher wurden weder vom Emittenten noch von seiner Tochtergesellschaft Reserven oder Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen oder ähnliche Leistungen gebildet.

### **8.3.4 Kontrollwechsel**

Die Satzung und die Gründungsurkunde der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen, die u. U. eine Verzögerung, einen Aufschub oder sogar die Verhinderung eines Wechsels in der Kontrolle der Gesell-

schaft bewirken können. Weitere Statuten oder sonstige Satzungen, die solche Regelungen enthalten, existieren nicht.

#### **8.4 Oberes Management**

Aufgrund der Größe und des Alters der Gesellschaft sind derzeit alle maßgeblichen Leitungsfunktionen im Vorstand der Gesellschaft verankert. Bei der Gesellschaft gibt es daher keine leitenden Angestellten, die über eine abschließende Ressortzuständigkeit verfügen. In der Gesellschaft hat es sich vielmehr bewährt, die Verantwortung bei den Vorstandsmitgliedern zu verorten und dafür Sorge zu tragen, dass Mitarbeiter mit Führungs- und Bereichsverantwortung überwiegend unmittelbar an den Vorstand berichten. Auf diese Weise gelingt es der Gesellschaft, die Entscheidungswege kurz zu halten und Reibungsverluste zu minimieren. Dies hat zur Folge, dass ein oberes Management bei der Gesellschaft nicht existiert.

#### **8.5 Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres am Sitz der Gesellschaft oder in einer Stadt des Bundesgebietes statt, die Sitz einer Wertpapierbörse ist.

Die Hauptversammlung ist, soweit keine kürzere Frist zulässig ist, mindestens dreißig Tage vor dem Tag, bis zu dessen Ablauf die Anmeldung der Aktionäre zugegangen sein muss, einzuberufen. Der Tag der Einberufung und der letzte Tag der Anmeldefrist sind nicht mitzurechnen.

Bei Fristen und Terminen, die von der Hauptversammlung zurückberechnet werden, ist der Tag der Hauptversammlung nicht mitzurechnen. Eine Verlegung von einem Sonntag, einem Sonnabend oder einem Feiertag auf einen zeitlich vorausgehenden oder nachfolgenden Werktag kommt nicht in Betracht. Die §§ 187 bis 193 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht entsprechend anzuwenden.

Die Übermittlung der Mitteilungen nach § 125 AktG und § 128 AktG wird auf den Weg elektronischer Kommunikation beschränkt. Der Vorstand ist — ohne dass hierauf ein Anspruch besteht — berechtigt, Mitteilungen auch in Papierform zu versenden.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Ausübung des Stimmrechts sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich vor der Hauptversammlung unter Vorlage eines Berechtigungsnachweises angemeldet haben. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse in Textform (§ 126 b BGB) in deutscher oder englischer Sprache mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung der Hauptversammlung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist für den Zugang der Anmeldung vorgesehen werden.

Die Aktionäre müssen die Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts nachweisen. Hierfür ist ein in Textform (§ 126 b BGB) in deutscher oder englischer Sprache erstellter Nachweis des Anteilsbesitzes durch das depotführende Institut erforderlich. Der Nachweis muss sich auf den hierzu für börsennotierte Gesellschaften gesetzlich bestimmten Zeitpunkt beziehen und der Gesellschaft oder einer der sonst in der Einberufung hierfür bezeichneten Stellen mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung der Hauptversammlung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist für den Zugang des Nachweises des Anteilsbesitzes nach vorgesehen werden. In Bezug auf solche Aktien, die zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht in einem bei einem Kreditinstitut geführten Aktiendepot verwahrt werden, kann die Bescheinigung nach auch von der Gesellschaft, einem Notar, einer Wertpapiersammelbank oder einem Kreditinstitut innerhalb der Europäischen Union ausgestellt werden.

Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können (Online-Teilnahme). Der Vorstand ist auch ermächtigt, die Einzelheiten zum Verfahren zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

Der Vorstand ist ermächtigt vorzusehen, dass Aktionäre ihre Stimmen, auch ohne selbst oder durch einen Vertreter an der Versammlung teilzunehmen, schriftlich oder im Wege elektronischer Kommunikation ab-



geben dürfen (Briefwahl). Der Vorstand ist auch ermächtigt, die Einzelheiten zum Verfahren zu treffen. Diese werden mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

Das Stimmrecht kann durch einen Bevollmächtigten ausgeübt werden. Die Erteilung der Vollmacht, ihr Widerruf und der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft bedürfen der Textform (§ 126 b BGB). In der Einberufung der Hauptversammlung kann eine Erleichterung der Form bestimmt werden. § 135 AktG bleibt unberührt. Bevollmächtigt der Aktionär mehr als eine Person, so kann die Gesellschaft eine oder mehrere von diesen zurückweisen.

Die Gesellschaft benennt einen oder mehrere Stimmrechtsvertreter für die Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre nach deren Weisung. Vollmachten an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft können in schriftlicher Form, per Telefax oder unter Nutzung elektronischer Medien auf eine vom Vorstand jeweils näher zu bestimmende Weise erteilt werden. Die Einzelheiten, insbesondere zu Form und Fristen für die Erteilung und den Widerruf der Vollmachten, werden zusammen mit der Einberufung der Hauptversammlung bekannt gemacht.

Den Vorsitz in der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder im Falle seiner Verhinderung ein von den Aufsichtsratsmitgliedern der Anteilseigner mit Mehrheit hierzu gewähltes Mitglied.

Der Vorsitzende leitet die Verhandlungen und bestimmt die Reihenfolge der Verhandlungsgegenstände sowie die Art der Abstimmung.

Der Vorsitzende kann das Frage- und Rederecht des Aktionärs zeitlich angemessen beschränken und Näheres hierzu bestimmen. Er ist insbesondere berechtigt, zu Beginn der Hauptversammlung oder während ihres Verlaufs einen zeitlich angemessenen Rahmen für den ganzen Hauptversammlungsvorlauf, für einzelne Tagesordnungspunkte oder für den einzelnen Redner festzulegen.

Der Versammlungsleiter ist ermächtigt, die auszugsweise oder vollständige Bild- und Tonübertragung der Hauptversammlung in einer von ihm näher zu bestimmenden Weise zuzulassen.

Die Hauptversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit nicht das Gesetz oder die Satzung zwingend etwas anderes vorschreiben.

Entfällt bei Wahlen auf niemanden die Mehrheit der abgegebenen Stimmen, so findet eine engere Wahl unter den Personen statt, denen die beiden größten Stimmzahlen zugefallen sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme.

## **9 Beschäftigte**

Zum Jahresende 2016 beschäftigte die Gesellschaft 2 Mitarbeiter (ohne Vorstand).

Zum Jahresende 2017 beschäftigte die Gesellschaft 3 Mitarbeiter (ohne Vorstand).

Im Jahr 2018 hat sich die Mitarbeiterzahl um 2 erhöht. Die Gesellschaft beschäftigt derzeit 5 Mitarbeiter (ohne Vorstand). Die Belegschaft besteht zu 60 % aus Frauen. Sämtliche Mitarbeiter sind in Deutschland beschäftigt. Die Gesellschaft beschäftigt derzeit keine Zeitarbeiter. Keine Mitarbeiter/innen befinden sich derzeit in Mutterschutz/Elternzeit. Die Mitarbeiter sind allesamt am Sitz der Gesellschaft tätig. Die Tätigkeitsschwerpunkte schlüsseln sich in Immobilienspezialist (derzeit 2), Finanzierungsmanager, Teamassistenz und Immobilienbuchhaltung auf.

### *Mitarbeiterbeteiligungsprogramme*

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren Aktienoptionsprogramme für Mitarbeiter, inklusive Vorstand, verabschiedet. Diese sind unter Ziffer 12.7 ausführlich dargestellt. Die auf den Vorstand entfallenen Optionen sind zusätzlich gesondert unter Ziffer 8.1 dargestellt.

Mit Ausnahme dieser Aktienoptionsprogramme gibt es derzeit keine weiteren Mitarbeiterbeteiligungsprogramme.

## 10 Aktionärsstruktur

### 10.1 Hauptaktionäre der Gesellschaft

Als nicht börsennotiertes Unternehmen unterliegt die Gesellschaft, mit Ausnahme der §§ 20, 21 AktG, keinen Meldepflichten hinsichtlich der Beteiligungsverhältnisse. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft zum Datum dieses Wertpapierprospekts keine genaue Kenntnis über die konkrete Aktionärsstruktur. Die in der folgenden Tabelle wiedergegebenen Daten beruhen auf Angaben, die der Gesellschaft von ihren Aktionären gemacht wurden. Weitere Aktionäre sind der Gesellschaft nicht bekannt. Die BF Holding GmbH wird maßgeblich durch ihren Gesellschafter Bernd Förtsch beherrscht, so dass dieser mittelbar an der Coreo AG beteiligt ist. Die Aktien der Apeiron Investment Group Ltd. werden von Herrn Christian Angermayer gehalten, so dass er mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist.

#### Übersicht der Aktionärsstruktur

Aktionär	Anzahl der gehaltenen bzw. zuzurechnenden Aktien bzw. Stimmrechte	Stimmrechtsanteil
		Direkt gehalten
BF Holding GmbH	2.367.069	ca. 25,29 %
*GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH	1.000.000	ca. 10,68 %
Apeiron Investment Group Ltd.	2.924.281	ca. 31,24 %
**Freefloat	3.068.650	ca. 32,78 %
Gesamt	9.360.000	ca. 100 %

\*Die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH ist eine 100 %-Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH.  
\*\*Dem Freefloat gemäß den Bestimmungen in Ziff. 2.3 des Leitfadens zu den Aktienindizes der Deutsche Börse AG in der zuletzt veröffentlichten Version 8.2.2 von Mai 2018 sind die Aktien von allen Aktionären zuzurechnen, die jeweils weniger als 5 % des Grundkapitals der Emittentin halten.

Der Coreo AG sind mit Ausnahme der bereits genannten Aktionäre, keine Aktionäre bekannt, die mehr als 3 % der Anteile an der Coreo AG halten.

### 10.2 Stimmrechte der Aktionäre

Jede Aktie der Gesellschaft gewährt satzungsgemäß eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei der Gesellschaft nicht.

### 10.3 Beherrschungsverhältnisse

Nach Kenntnis der Gesellschaft bestehen derzeit folgende Beherrschungsverhältnisse: Die BF Holding GmbH hält ca. 25,29 % an der Coreo AG. Die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, eine 100 % Tochtergesellschaft der BF Holding GmbH, hält ca. 10,68 % an der Coreo AG. Die BF Holding GmbH hält somit unmittelbar und mittelbar insgesamt ca. 35,97 % der Coreo AG. Sie wird maßgeblich durch ihren Gesellschafter Bernd Förtsch beherrscht, so dass dieser mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist. Die Apeiron Investment Group Ltd. hält ca. 31,24 % der Aktien der Gesellschaft. Die Aktien der Apeiron Investment Group Ltd. werden von Herrn Christian Angermayer, London, UK gehalten, so dass er mittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist.

Sowohl die BF Holding GmbH als auch die Apeiron Investment Group Ltd verfügen damit jeweils für sich über eine Anzahl von Stimmrechten, die ihnen einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ermöglicht. Der beherrschende Einfluss kann insbesondere durch das Verhindern von Beschlüssen in der

Hauptversammlung im Rahmen der Ausübung des Stimmrechts ausgeübt werden. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht grundsätzlich nicht.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Regelungen des deutschen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes, und des Kapitalmarktrechts zur Verhinderung eines Missbrauchs der Kontrolle ausreichend sind. Besondere Maßnahmen wurden diesbezüglich seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

Weder zwischen der BF Holding GmbH noch zwischen der Apeiron Investment Group Ltd. und der Gesellschaft besteht oder bestand ein Beherrschungsvertrag oder ein Ergebnisabführungsvertrag. Sämtliche Geschäftsbeziehungen zwischen der BF Holding GmbH und der Gesellschaft erfolgten während der Dauer des beherrschenden Einflusses der BF Holding GmbH zu Bedingungen, wie sie zwischen fremden Dritten üblich sind.

Darüber hinaus ist der Gesellschaft nicht bekannt, welche unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an ihr bestehen, oder wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist.

#### **10.4 Zukünftige Veränderung der Kontrollverhältnisse**

Der Gesellschaft sind keine Vereinbarungen bekannt, die zukünftig zu einer Veränderung bei den Kontrollverhältnissen führen können.

## 11 Geschäfte mit verbundenen Parteien und nahestehenden Personen

### 11.1 Geschäfte mit verbundenen Parteien

Es. bestehen folgende wesentliche Geschäfte der Emittentin mit verbundenen Parteien:

#### 11.1.1 Darlehensverträge mit Tochterunternehmen

Die Gesellschaft hat einigen Tochtergesellschaften die nachfolgend aufgelistete Darlehen ausgereicht. Sicherheiten für die Darlehen mit den Tochterunternehmen wurden keine bestellt.

##### Langfristiges Darlehen für die Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein langfristiges Rahmendarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz ausgereicht. Die Laufzeit des Darlehens ist gekoppelt an die Tilgung des Darlehens der Erste Coreo Immobilien VVG mbH bei der Sparkasse Gera (Laufzeit bis 30. August 2022). Der Zinssatz beträgt 3,5 % p. a. Die Zinsen sind endfällig zu zahlen. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH TEUR 1.150 zum 31. August 2018 in Anspruch genommen.

##### Darlehen für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gemäß Darlehensvertrag vom 1. August 2017 ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 10 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen. Von der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH wurde per 31. August 2018 ein Betrag von TEUR 280 nebst Zinsen abgerufen.

##### Darlehen für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Mit Darlehensvertrag vom 15. August 2017 hat die Coreo AG der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 1.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 4 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen. Die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH hat zum 31. August 2018 einen Betrag nebst Zinsen in Höhe von TEUR 1.505 abgerufen.

##### Darlehen für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 17.000 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im Mai 2018 wurden zwei Tranchen in Höhe von TEUR 1.600 sowie TEUR 100 abgerufen. Im Juli 2018 wurde eine weitere Tranche in Höhe von TEUR 718 und im August 2018 eine weitere Tranche in Höhe von rund TEUR 6.512 ausgezahlt. Die Darlehensforderung nebst Zinsen beläuft sich zum 31. August 2018 auf insgesamt ca. TEUR 9.021. Das Darlehen wurde für den Kauf des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

##### Darlehen für die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 5.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im

Mai 2018 wurden zwei Tranchen in Höhe von TEUR 400 sowie TEUR 100 abgerufen. Im August 2018 wurden zwei weitere Tranchen in Höhe von insgesamt rund TEUR 5.151 ausgereicht. Die Darlehensforderung beläuft sich zum 31. August 2018 auf insgesamt ca. TEUR 5.683. Das Darlehen wurde für den Kauf des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

Mit Nachtrag vom 21. August 2018 wurde der Kreditrahmen auf EUR 6.000.000,00 erhöht.

#### Darlehen für die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 5. April 2018 und vom 23. April 2018 wurden an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.900, TEUR 2.050 und TEUR 235 gewährt. Die Darlehen dienten dabei der Belegung des ausstehenden Restkaufpreises für die von der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG erworbenen Immobilien, die Übernahme eines im Zuge der Anzahlung auf den Kaufpreis durch einen Vorgesellschafter gewährten Gesellschafterdarlehens sowie der Begleichung der im Zuge des Erwerb der Immobilien durch die HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG entstandene Grunderwerbsteuerforderung. Die Darlehen werden mit 10 % p. a. verzinst.

### **11.1.2 Immobilienverwaltungsverträge mit Tochterunternehmen**

#### Immobilienverwaltungsvertrag mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 01. August 2017 mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bad Köstritz, Rosa-Luxemburg-Ring 1-14 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält pro Wohneinheit eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 264 zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere EUR 96 zzgl USt. für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohneinheit vermietet ist oder leer steht.

Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

Mit Nachtrag vom 29. März 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

#### Immobilienverwaltungsvertrag mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 01. September 2017 mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Mannheim, Güterhallenstr. 1-25 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 4 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement.

Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

### Immobilienverwaltungsvertrag mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 01. Oktober 2017 mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bruchsal, Im Wendelrot 11 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 2 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht..

Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

### **11.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen**

Der Vorstand Marin N. Marinov hat mit der Gesellschaft vertreten durch den Aufsichtsrat mit Wirkung ab 15. Mai 2016 einen bis zum 30. Juni 2019 befristeten Vorstandsdienstvertrag geschlossen. Hiernach erhält der Vorstand Herr Marin N. Marinov eine jährliche erfolgsunabhängige Vergütung von EUR 170.000,00 sowie eine erfolgsabhängige jährliche Vergütung von bis zu EUR 1.000.000,00.

## 12 Angaben über das Kapital der Gesellschaft

Die nachfolgende Übersicht enthält Informationen über das in Aktien eingeteilte Grundkapital der Gesellschaft und dessen Entwicklung sowie über Satzungsbestimmungen und Vorschriften des deutschen Rechts, dem die Gesellschaft und ihre Aktien unterliegen. Die Übersicht bezieht sich ausschließlich auf die bei Veröffentlichung dieses Prospekts maßgebende Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland.

### 12.1 Aktuelles Grundkapital und Aktien

Das in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 9.360.000,00. Es ist eingeteilt in 9.360.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennwert), die auf Grundlage des deutschen Aktiengesetzes geschaffen wurden und alle voll eingezahlt sind. Die Gesellschaft hat nur eine Gattung von Aktien ausgegeben. Der auf die einzelnen Aktien entfallende rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt EUR 1,00.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehr gehandelt. Damit liegt keine Börsennotierung i.S.d. § 3 Abs. 2 AktG vor.

Die Aktien der Gesellschaft sind in einer oder mehreren Globalurkunden ohne Gewinnanteilscheine verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, als Wertpapiersammelbank hinterlegt. Die Inhaber der Stückaktien der Gesellschaft haben Miteigentumsanteile an den jeweiligen Globalurkunden. Die Aktien der Gesellschaft sind frei übertragbar. Es bestehen keine Veräußerungsverbote oder Einschränkungen im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

Sämtliche Aktien der Coreo AG sind Bestandteil des Eigenkapitals der Gesellschaft.

### 12.2 Entwicklung des Grundkapitals seit Gründung der Gesellschaft

Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich seit der Gründung der Gesellschaft bis zum Datum dieses Prospektes wie folgt entwickelt:

Eintragsdatum	Ereignis	Anzahl der Aktien	Erhöhungsbetrag	Grundkapital
04.03.2004	Gründung	100.000	-	100.000,00
11.08.2004	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlagen	2.000.000	1.900.000,00	2.000.000,00
24.03.2005	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlage durch vollständige Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2004/ I	3.000.000	1.000.000,00	3.000.000,00
24.05.2005	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlage durch vollständige Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2005/ I	4.500.000	1.500.000,00	4.500.000,00
29.06.2005	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlagen	4.750.000	250.000,00	4.750.000,00
20.10.2005	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlagen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2005/ II	5.000.000	250.000,00	5.000.000,00
18.06.2007	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlagen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2005/ II	5.250.000	250.000,00	5.250.000,00
26.01.2009	Kapitalerhöhung gegen Bar-einlagen durch teilweise	5.610.000	360.000,00	5.610.000,00



	Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2007/ I			
30.03.2010	Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2007/ I	5.940.000	330.000,00	5.940.000,00
02.10.2012	Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2010/ I	6.240.000	300.000,00	6.240.000,00
14.12.2016	Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013	9.360.000	3.120.000,00	9.360.000,00
	<b>Grundkapital</b>			<b>9.360.000,00</b>

### 12.3 Eigene Aktien

Die Gesellschaft hält zum Datum dieses Wertpapierprospekts keine eigenen Aktien.

Der Vorstand der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft oder - falls dieser Wert geringer ist - des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung wird mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Juni 2018 wirksam und gilt bis zum 18. Juni 2023. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Sie kann auch durch Konzernunternehmen oder durch Dritte ausgeübt werden, die für Rechnung der Gesellschaft oder eines Konzernunternehmens handeln. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Gesellschaft darf die Ermächtigung nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausnutzen.

### 12.4 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 6. Februar 2022 einmalig oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu insgesamt EUR 4.680.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen (einschließlich gemischter Sacheinlagen) durch Ausgabe von bis zu 4.680.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

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

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

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

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

## 12.5 Bedingtes Kapital

### *Bedingtes Kapital 2013/I*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 624.000,00 durch Ausgabe von bis zu 624.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/1). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung/Optionsausübung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. August 2013 bis zum 27. August 2018 ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung/Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung/Optionsausübung erfüllen. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. bei Erfüllung von Wandlungs- bzw. Optionspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausgabe der Bezugsaktien anzupassen sowie alle sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Anpassungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen. Entsprechendes gilt im Falle der Nichtausnutzung der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen nach Ablauf des Ermächtigungszeitraumes sowie im Falle der Nichtausnutzung des Bedingten Kapitals 2013/I nach Ablauf der Fristen für die Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. für die Erfüllung von Wandlungs- bzw. Optionspflichten.

### *Bedingtes Kapital 2009/II*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 139.000,00 durch Ausgabe von bis zu 139.000 Stück auf den Inhaber lautende nennwertlose Aktien (Stammaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2009/II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Sicherung von Bezugsrechten aus Aktienoptionen, die aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 19. August 2009 unter Tagesordnungspunkt 8.1 beschlossenen Ermächtigung im Rahmen des Aktienoptionsplans 2009 ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie von den Bezugsrechten aus Aktienoptionen Gebrauch gemacht wird und die Gesellschaft die Bezugsrechte aus Aktienoptionen nicht im Wege einer Barzahlung ablöst oder durch Gewährung eigener Aktien erfüllt. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital 2009/II zu ändern.

### *Bedingtes Kapital 2016*

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 485.000,00 durch Ausgabe von bis zu 485.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien (Stammaktien) bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016). Das Bedingte Kapital 2016 dient ausschließlich der Sicherung von Bezugsrechten, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2016 in der Zeit bis einschließlich zum 30. Mai 2021 an Mitglieder des Vorstands und Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Bezugsrechte ausgegeben werden und deren Inhaber von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen, und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt oder Barausgleich leistet. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Soweit der Vorstand betroffen ist, ist der Aufsichtsrat entsprechend ermächtigt. Der Aufsichtsrat ist des Weiteren ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des bedingten Kapitals anzupassen.

### *Bedingtes Kapital 2018*

Das Grundkapital ist um bis zu EUR 3.432.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.432.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung/Optionsausübung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2018 bis zum 18. Juni 2023 ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung/Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung/Optionsausübung erfordern. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie aufgrund der Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. bei Erfüllung von Wandlungs- bzw. Optionspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend der jeweiligen Ausgabe der Bezugsaktien anzupassen sowie alle sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Anpassungen der Satzung vorzunehmen, die nur die Fassung betreffen. Entsprechendes gilt im Falle der Nichtausnutzung der Ermächtigung zur Ausgabe von Options- oder Wandelschuldverschreibungen nach Ablauf des Ermächtigungszeitraumes sowie im Falle der Nichtausnutzung des Bedingten Kapitals 2018 nach Ablauf der Fristen für die Ausübung von Options- oder Wandlungsrechten bzw. für die Erfüllung von Wandlungs- bzw. Optionspflichten

## **12.6 Satzungsregelungen hinsichtlich Kapitalveränderungen**

Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital der Gesellschaft, insbesondere Kapitalerhöhung, Kapitalherabsetzung oder Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, erfolgen entsprechend den dargestellten Regelungen in der Satzung sowie den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird. Soweit das Gesetz außerdem zur Beschlussfassung eine Kapitalmehrheit vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Die Satzung und die Gründungsurkunde der Gesellschaft enthalten keine Vorschriften, die Veränderungen im Hinblick auf das Grundkapital betreffen und strenger sind als die gesetzlichen Regelungen

## 12.7 Wandelbare, umtauschbare oder mit Optionsscheinen ausgestattete Wertpapiere

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.

Am 07. Oktober 2016 wurden 265.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben. Am 15. Juli 2018 wurden weitere 30.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben.

Die Mindestwartelaufzeit der 265.000 Aktienoptionen läuft am 07. Oktober 2020, die der 30.000 Aktienoptionen am 15. Juli 2022 ab.

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

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

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

Die Bezugsrechte können nach Wahl der Gesellschaft auch im Wege eines Barausgleichs erfüllt oder gegen Barausgleich gekündigt werden. Einzelheiten regeln die Optionsbedingungen.

Die Bezugsrechte können den Berechtigten Personen jeweils nur innerhalb eines Zeitraums von 15 Bankarbeitstagen beginnend mit dem 4. Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung und dem 4. Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Halbjahresberichts der Gesellschaft zum Bezug angeboten werden. An Bezugsberechtigte, die erstmals einen Dienst- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft bzw. einem verbundenen Unternehmen („**Anstellungsverhältnis**“ oder „**Anstellungsvertrag**“) abschließen, dürfen auch innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Anstellungsverhältnisses oder ab Ablauf einer Probezeit Bezugsrechte ausgegeben werden. Das Angebot kann von den Bezugsberechtigten innerhalb angemessener vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bzw. im Falle von Vorstandsmitgliedern nur vom Aufsichtsrat festgelegter Annahmefrist angenommen werden. Den individuellen Verteilungsplan bestimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Ausübung der Bezugsrechte setzt voraus, dass

- die Wartezeit von vier Jahren für die jeweiligen Bezugsrechte abgelaufen ist;
- die Ausübung innerhalb eines festgelegten Ausübungszeitraumes erfolgt, und
- das Erfolgsziel gemäß nachfolgendem Absatz erfüllt ist.

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

### (a) Erfolgsziele I

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem

Ausgabetag („**Referenzzeitraum I**“) um mindestens 50 % gestiegen ist.

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 60 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 80 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 100 % gestiegen ist.

(b) Erfolgsziele II

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

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabetag („**Referenzzeitraum II**“) um mindestens 75 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 100 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 125 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 150 % gestiegen ist.

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

Falls es bei der Anwendung der Prozentsätze zu Bruchteilen kommt, ist die Anzahl ausübbarer Bezugsrechte auf den nächsten vollen Betrag abzurunden.

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

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

Nicht nach den Optionsbedingungen verfallene oder gekündigte Bezugsrechte können auch vorzeitig, jedoch nicht vor Ablauf der gesetzlichen Mindestwartezeit von vier (4) Jahren nach Erwerb des jeweiligen Bezugsrechts und vorbehaltlich der Erfolgsziele, innerhalb eines oder mehrerer festzulegender Zeiträume ausgeübt werden, sobald eine Change of Control eingetreten ist („**Vorzeitige Ausübbarkeit**“). Change of Control ist der Erwerb von Aktien der Gesellschaft, die mehr als 50 % der Stimmrechte verleihen, durch eine Person oder mehrere gemeinsam handelnde Personen (jeweils ein „**Dritter**“ bzw. gemeinsam handelnd „**Dritte**“) oder Erwerb eines beherrschenden Einflusses auf die Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere Dritte auf sonstige Weise.

Der Bezugspreis beträgt EUR 2,00 je Aktie.

Für den Fall einer Verschmelzung der Gesellschaft auf eine andere Gesellschaft, einer sonstigen Umwandlung der Gesellschaft, einer Neueinteilung des Grundkapitals der Gesellschaft oder vergleichbarer Maßnahmen, welche die Bezugsrechte durch Untergang oder Veränderung der den Bezugsrechten unterliegenden Aktien nach diesen Optionsbedingungen beeinträchtigen (jeweils: „**Strukturmaßnahme**“), tritt anstelle des Bezugsrechts das Recht, zum Bezugspreis jeweils diejenige Anzahl von Aktien, Geschäftsanteilen oder sonst an die Stelle der Aktien der Gesellschaft tretenden Beteiligungsrechte an der Gesellschaft oder deren Rechtsnachfolgerin zu erwerben, deren Wert dem Verkehrswert der Aktien der Gesellschaft im Zeitpunkt einer solchen Strukturmaßnahme entspricht.

Ist die Gesellschaft nicht an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert durch die Bewertung der Aktien, wie sie sich aus der letzten Finanzierungsrunde im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung oder aus der letzten, der Gesellschaft bekannt gewordenen Kaufpreiszahlung eines Dritten oder der Gewährung von Anteilen im Rahmen eines Anteilstausches durch einen Dritten vor der Strukturmaßnahme ergibt; maßgeblich ist jeweils das zuletzt eingetretene Ereignis.

Ist die Gesellschaft an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert nach dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der Strukturmaßnahme. Es gelten die Kurse an der Wertpapierbörse, an welcher die Aktien der Gesellschaft zuerst eingeführt wurden. Der Bezugspreis darf in keinem Fall weniger als den geringsten Ausgabebetrag gemäß § 9 Abs. 1 AktG betragen. Im Übrigen bleiben diese Optionsbedingungen uneingeschränkt anwendbar.

Sämtliche nach den Optionsbedingungen nicht verfallbaren, nicht verfallenen und nicht gekündigten Bezugsrechte können, vorbehaltlich der Ausübungsvoraussetzungen frühestens nach Ablauf einer Wartezeit von vier (4) Jahren nach dem Erwerb des jeweiligen Bezugsrechts („**Wartezeit**“) bis zum Ablauf der Laufzeit in den Ausübungszeiträumen ausgeübt werden. Im Einzelfall oder generell kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. der Aufsichtsrat (gegenüber Vorstandsmitgliedern) längere Wartezeiten festlegen und/ oder festlegen, dass nur ein Teil der Bezugsrechte aus einer Tranche gleichzeitig angebotener Bezugsrechte erst nach Ablauf eines oder mehrerer weiterer bestimmter Zeiträume ausübbar werden.

Ein Bezugsrecht darf nach Ablauf der Wartezeit und Erfüllung des Erfolgszieles nur innerhalb eines Zeitraums von jeweils 15 Bankarbeitstagen, beginnend am vierten Bankarbeitstag

- nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, oder
- nach der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts oder einer Zwischenmitteilung ausgeübt werden („**Ausübungszeiträume**“).

Die Optionsbedingungen können Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerung der Bezugsaktien nach Ausübung der Bezugsrechte vorsehen, sofern diese dem Schutz berechtigter Interessen der Gesellschaft an einer angemessenen Kurspflege dienen.

Das Recht zur Ausübung der Bezugsrechte endet spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Angebotstag. Bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Die Bezugsrechte können nur durch die berechtigte Person selbst ausgeübt werden. Die Verfügung über die Bezugsrechte ist ausgeschlossen, insbesondere sind sie nicht übertragbar. Die Bezugsrechte sind jedoch vererblich. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Bezugsrechte verfallen, soweit das Anstellungsverhältnis der Berechtigten mit der Gesellschaft oder mit einem verbundenen Unternehmen vor Ablauf der für die jeweiligen Bezugsrechte geltenden Wartezeit endet, wenn nicht die Gesellschaft im Einzelfall mit dem Berechtigten etwas anderes vereinbart. Die Bezugsrechte, für die die jeweilige Wartezeit abgelaufen ist, sind grundsätzlich unverfallbar, wenn nicht die Optionsbedingungen ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Insbesondere für den Todesfall, den Fall der Erwerbs- und Berufsunfähigkeit, den Fall der Pensionierung oder der Beendigung des Anstellungsverhältnisses können in den Optionsbedingungen Sonderregelungen vorgesehen werden, insbesondere die Pflicht zur Ausübung der Bezugsrechte innerhalb eines bestimmten Zeitraumes.

Zudem gibt es noch alte Mitarbeiteroptionen, für die die Mindestwartezeit bereits abgelaufen ist. Diese stellen sich wie folgt dar:

Anzahl Optionen	Ausgabetag	Bezugspreis in EUR
550	19. September 2009	16,99
1.000	30. Juli 2010	22,21
1.500	05. September 2011	9,02
2.500	20. August 2012	3,90

Des Weiteren wurde zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG am 30. Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist derzeit in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 31. August 2018 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 167. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Anteile verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

## 13 Angaben zu den Finanzinformationen

### 13.1 Ausgewählte Finanzinformationen

#### 13.1.1 Ausgewählte Finanzinformationen der Gesellschaft

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember eines Jahres.

Die nachfolgenden ausgewählten historischen Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft (nach HGB) zum 31. Dezember 2016, zum 31. Dezember 2017 und dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 entnommen. Die ausgewählten historischen Finanzinformationen zum 31. August 2017 stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.

Die vorstehend genannten geprüften Dokumente können in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Coreo AG, Grüneburgweg 18, 60322 Frankfurt am Main, eingesehen oder elektronisch auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.coreo.de](http://www.coreo.de) eingesehen und gespeichert werden.

Die nachfolgenden ausgewählten historischen Finanzinformationen sollten in Verbindung mit diesen geprüften Jahresabschlüssen einschließlich des jeweiligen Anhangs für das Geschäftsjahr 2016 und 2017 sowie dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 und den Erläuterungen der Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2016 und 2017 sowie dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 in dieser Ziffer 13.1 gelesen werden, in denen auch eine Beschreibung und Analyse einzelner Kennzahlen enthalten ist, wobei die Finanzinformationen gerundet angegeben sind. Die ausführliche Erläuterung dieser ausgewählten Finanzinformationen erfolgt unter Ziffer 13.5.

Der nach HGB erstellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2017 sowie der Zwischenabschluss zum 31. August 2018 wurden von der Votum AG, Frankfurt am Main, geprüft. Die entsprechenden Bestätigungsvermerke sind dem Prospekt auf den Seiten 147, 159 und 172 beigelegt.

Zeitraum	01.01.2018 - 31.08.2018 (in TEUR) (geprüft)	01.01.2017 - 31.08.2017 (in TEUR) (ungeprüft)**	01.01.2017- 31.12.2017 (in TEUR) (geprüft)	01.01.2016- 31.12.2016 (in TEUR) (geprüft)
	Umsatzerlöse	316	19	59
Sonstige betriebliche Erträge	74	96	4.101	25
Erträge aus Anteilsverkäufen‡	0	1.351	1.380*	0
Personalaufwand	-467	-234	-370	-297
Abschreibungen	-11	-6	-10	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.090	-412	-821	-2.267
Finanz- und Beteiligungsergebnis***	-792	20	33	-4.720
Ergebnis nach Steuern	-1.970	833	2.992	-7.265
Jahresfehlbetrag (-)/	-1.970	833	2.991	

\* Die Kennzahlen zu den Erträgen aus Anteilsverkäufen für das Geschäftsjahr 2017 sind von der internen Buchhaltung aus dem Jahresabschluss 2017 ermittelt worden und ungeprüft.

† Soweit die Kennzahlen mit "0" angegeben wurden, sind den geprüften Abschlüssen keine Finanzkennzahlen zu entnehmen. Es handelt sich somit um ungeprüfte Kennzahlen.

\*\*Die Zahlen für den Zeitraum 01.01.2017 – 31.08.2017 stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.

‡Erträge aus Anteilsverkäufen sind dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie dem Zwischenabschluss zum 31. August 2018 nicht zu entnehmen, weshalb diese mit 0 angegeben werden. Es handelt sich somit um ungeprüfte Kennzahlen.

\*\*\* Die Kennzahlen zu dem Finanz- und Beteiligungsergebnis stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.



Jahresüberschuss				-7.265
<b>Stichtag</b>	<b>zum 31.08.2018</b> (in TEUR) (geprüft)	<b>zum 31.08.2017</b> (in TEUR) (ungeprüft)****	<b>zum 31.12.2017</b> (in TEUR) (geprüft)	<b>zum 31.12.2016</b> (in TEUR) (geprüft)
Anlagevermögen	13.089	11.597	12.232	10.696
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	21.477	767	1.855	8
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks	324	3.979	4.489	4.778
Eigenkapital	16.291	16.103	18.261	15.270
Verbindlichkeiten	18.291	57	94	64
Rückstellungen	330	183	242	175
Bilanzsumme	34.912	16.343	18.597	15.508

Abweichungen zu den geprüften Jahresabschlüssen/Zwischenabschluss der Gesellschaft ergeben sich aus Rundungsdifferenzen bei arithmetischer Rundung auf TEUR.

\*\*\*\* Die Zahlen zum 31.08.2017 stammen aus der internen Buchhaltung und sind ungeprüft.

### 13.1.2 Ausgewählte Finanzinformationen der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG sowie der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die nachfolgenden ausgewählten Finanzinformationen wurden aus dem geprüften Zwischenabschluss der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG sowie der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31. August 2018 und dem geprüften Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31. Dezember 2017 entnommen, wobei die Finanzinformationen gerundet angegeben sind.

Der nach HGB erstellte Zwischenabschluss der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG sowie der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zum 31. August 2018 wurden von der Votum AG, Frankfurt am Main, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG zum 31. Dezember 2017 wurde ebenfalls von der VOTUM AG geprüft und mit einem eingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die VOTUM AG begründet die Einschränkung des Bestätigungsvermerk wie folgt: Die Gesellschaft weist unter dem Bilanzposten "Sonstige Vermögensgegenstände" Forderungen aus Mietkaution gegen ihre Hausverwaltung in Höhe von TEUR 21 aus. Darüber hinaus weist die Gesellschaft unter dem Bilanzposten "Sonstige Verbindlichkeiten" in diesem Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten an Mieter aus Mietkaution in Höhe von TEUR 21 aus. Aus den der VOTUM AG vorliegenden Unterlagen konnte diese nicht mit hinreichend sicherer Wahrscheinlichkeit die Höhe und die Vollständigkeit der genannten Forderungen und Verbindlichkeiten beurteilen. Demzufolge konnte die VOTUM AG in diesem Punkt keine hinreichende Prüfsicherheit erlangen. Die VOTUM AG konnte daher nicht ausschließen, dass der Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG insoweit fehlerhaft ist.

Zeitraum			
	Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG 27. April 2018- 31. August 2018 (in TEUR) (geprüft)	Coreo Solo UG (haf- tungsbeschränkt) & Co. KG 27. April 2018- 31. August 2018 (in TEUR) (geprüft)	Coreo Göttingen Re- sidential UG (haf- tungsbeschränkt) & Co. KG 13. Juni 2017- 31. Dezember 2017 (in TEUR) (geprüft)
Umsatzerlöse*	0	0	846
Sonstige betriebliche Er- träge	0	0	0
Erträge aus Anteilsverkäu- fen*	0	0	0
Personalaufwand*	0	0	0
Abschreibungen*	0	0	-59
Sonstige betriebliche Auf- wendungen	-45	-16	-494
Zinsen und ähnliche Auf- wendungen	-310	-85	-55
Ergebnis nach Ertrags- steuern	-355	-101	238
Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss	-355	-101	216
Stichtag			
	-zum 31. August 2018 (in TEUR) (geprüft)	zum 31. August 2018 (in TEUR) (geprüft)	zum 31. Dezember 2017 (in TEUR) (geprüft)
Anlagevermögen*	16.724	0	8.329
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.679	419	735
Kassenbestand, Bundes- bankguthaben, Guthaben bei Kreditinsti- tuten, Schecks	18	15	106
Eigenkapital	-354	-100	10
Verbindlichkeiten	18.931	5.730	9.059
Rückstellungen	94	44	8
Bilanzsumme	18.670	5.674	9.178

\*Soweit die Kennzahlen mit "0" angegeben wurden, sind den geprüften Abschlüssen keine Finanzkennzahlen zu entnehmen. Es handelt sich somit um ungeprüfte Kennzahlen.

Abweichungen zu den geprüften Jahresabschluss/Zwischenabschlüssen der Gesellschaft ergeben sich aus Rundungsdifferenzen bei arithmetischer Rundung auf TEUR.

### 13.2 Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft

In der nachfolgenden Übersicht ist der Vermögens- und Kapitalaufbau der Gesellschaft (ungeprüft) anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanz dargestellt, wobei diese Angaben aus eigener buchhalterischer Auswertung ermittelt wurden und ungeprüft sind. Dabei werden alle innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten als kurzfristig behandelt, alle übrigen als langfristig.

#### Vermögensstruktur

	31.08.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	0,0	19	0,1	-5
Sachanlagen	5	0,0	7	0,0	-2
Finanzanlagen	13.070	37,4	12.206	65,6	864
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>13.089</b>	<b>37,4</b>	<b>12.232</b>	<b>65,7</b>	<b>857</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	0,0	0	0,0	7
Forderungen im Verbundbereich	21.084	60,4	1.771	9,5	19.313
Sonstige Vermögensgegenstände	386	1,2	83	0,6	303
Rechnungsabgrenzungsposten	23	0,1	22	0,1	1
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>21.500</b>	<b>61,7</b>	<b>1.876</b>	<b>10,2</b>	<b>19.624</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>324</b>	<b>0,9</b>	<b>4.489</b>	<b>24,1</b>	<b>-4.165</b>
	<b>34.913</b>	<b>100,0</b>	<b>18.597</b>	<b>100,0</b>	<b>16.316</b>

#### Kapitalstruktur

	31.08.2018		31.12.2017		+/- TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Gezeichnetes Kapital	9.360	26,8	9.360	50,3	0
Rücklagen	32.371	92,7	32.371	174,1	0
Bilanzverlust	-25.440	-72,9	-23.470	-126,2	-1.970
<b>Eigenkapital</b>	<b>16.291</b>	<b>46,6</b>	<b>18.261</b>	<b>98,2</b>	<b>-1.970</b>
Anleihen	18.000	51,6	0	0,0	18.000
<b>Mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>18.000</b>	<b>51,6</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>18.000</b>
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	330	0,9	242	1,3	88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106	0,3	81	0,4	25
Kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich	5	0,0	0	0,0	5
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	181	0,6	13	0,1	168
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>622</b>	<b>1,8</b>	<b>336</b>	<b>1,8</b>	<b>286</b>
	<b>34.913</b>	<b>100,0</b>	<b>18.597</b>	<b>100,0</b>	<b>16.316</b>

### 13.3 Kapitalflussrechnung der Gesellschaft

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung (ungeprüft) zeigt Mittelzufluss und -abfluss nach Art der Tätigkeit (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit). Positive Beiträge (+) bedeuten Mittelzufluss, negative Beiträge (-) stehen für Mittelabfluss.

	<u>TEUR</u>	<u>31.08.2018 TEUR</u>	<u>2017 TEUR</u>
Periodenergebnis	-1.970		2.991
+ / - Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11		-2.609
+ Zunahme der Rückstellungen	88		68
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-56		0
- Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	-19.288		-1.844
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind)	30		31
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0		-1.380
+ / - Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>792</u>		<u>-48</u>
= <b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<u><b>-20.393</b></u>	<u><b>-2.791</b></u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0		-9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4		-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0		3.723
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-848		-1.250
+ Erhaltene Zinsen	<u>120</u>		<u>39</u>
= <b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<u><b>-732</b></u>	<u><b>2.502</b></u>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	<u>18.000</u>		<u>0</u>
- Gezahlte Zinsen	<u>-1.040</u>		<u>0</u>
= <b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<u><b>16.960</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<u><b>-4.165</b></u>	<u><b>-289</b></u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>4.489</u>		<u>4.778</u>
= <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		<u><b>324</b></u>	<u><b>4.489</b></u>

Die Zahlen der vorstehenden Tabelle sind dem internen Rechnungswesen entnommen.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 2.609 betreffen nahezu vollständig im Finanzanlagevermögen ausgewiesene Wertpapiere. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu keinen derartigen Geschäftsvorfällen.

Der im Vorjahr ausgewiesene Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1.380 resultiert aus Veräußerungen von Wertpapieren des Finanzanlagevermögens. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu keinen derartigen Geschäftsvorfällen.

Die Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva zum 31.08.2018 in Höhe von TEUR 19.288 betrifft im Wesentlichen ausgegebene kurzfristige Darlehen an Tochtergesellschaften. Die entsprechende Liquidität konnte die Coreo AG durch die Ausgabe einer Anlei-

he einnehmen. Die entsprechenden Einzahlungen aus der Anleihe sind in Höhe von TEUR 18.000 im Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit wiedergegeben.

Der Anstieg der gezahlten Zinsen auf TEUR 1.040 betrifft ebendiese Anleihe.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 3.723 resultieren aus der bereits beschriebenen Veräußerung von Wertpapieren des Finanzanlagevermögens. Im aktuellen Geschäftsjahr kam es zu keinen derartigen Einzahlungen.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (TEUR 848) betrifft in Höhe von TEUR 840 den Erwerb der Anteile an der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG).

#### **13.4 Erläuterung der Zwischenabschlüsse der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 und des Einzelabschlusses Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für das Geschäftsjahr 2017**

*Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG:*

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27.04.2018 gegründet. Dementsprechend handelt es sich bei vorliegendem Abschluss zum 31.08.2018 um einen Zwischenabschluss innerhalb des Rumpfgeschäftsjahrs 2018. Entsprechende Vorjahresbeträge sind somit nicht vorhanden.

Die Gesellschaft weist im Sachanlagevermögen geleistete Anzahlungen auf erworbene Immobilien in Höhe von TEUR 16.540 aus. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im September 2018 und somit nach dem Abschlussstichtag des Zwischenabschlusses. Die Gesellschaft beabsichtigt die Immobilien längerfristig zu halten. Dementsprechend erfolgte die Bilanzierung dieser im Sachanlagevermögen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen insbesondere aus für den Erwerb der Immobilien auf ein Notar-Anderkonto gezahlte Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 1.600.

Zur Finanzierung der Immobilien erhielt die Gesellschaft ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen von der Coreo AG, welches zum Abschlussstichtag 31.08.2018 auf TEUR 9.020 valutiert. Das Darlehen wird im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung des Erwerbs der Immobilien durch zwei Bankdarlehen welche, sich zum Abschlussstichtag 31.08.2018 auf insgesamt TEUR 9.437 belaufen.

Die entsprechenden Zinsaufwendungen für die beschriebenen Darlehen stellen mit TEUR 310 die wesentliche Position der Ertragslage dar. Im Ergebnis erwirtschaftete die Gesellschaft vom 27.04. bis zum 31.08.2018 einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 355.

*Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG:*

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 27.04.2018 gegründet. Dementsprechend handelt es sich bei dem vorliegenden Abschluss zum 31.08.2018 um einen Zwischenabschluss innerhalb des Rumpfgeschäftsjahrs 2018. Entsprechende Vorjahresbeträge sind somit nicht vorhanden.

Innerhalb der Vermögensstruktur werden im Vorratsvermögen im Geschäftsjahr 2018 geleistete Anzahlungen auf erworbene Immobilien in Höhe von TEUR 5.240 ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im September 2018 und somit nach dem Abschlussstichtag des Zwischenabschlusses. Die Immobilien werden im Vorratsvermögen ausgewiesen, da die Gesellschaft beabsichtigt diese kurzfristig wieder zu veräußern.

Die sonstigen Vermögensgegenstände bestehen insbesondere aus für den Erwerb der Immobilien auf ein Notar-Anderkonto gezahlte Sicherheitsleistungen in Höhe von TEUR 400.

Zur Finanzierung der Immobilien erhielt die Gesellschaft ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen von der Coreo AG, welches zum Abschlussstichtag 31.08.2018 auf TEUR 5.683 valutiert. Das Darlehen wird im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die entsprechenden Zinsaufwendungen stellen mit TEUR 85 die wesentliche Position der Ertragslage dar. Im Ergebnis erwirtschaftete die Gesellschaft vom 27.04. bis zum 31.08.2018 einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 101.

#### *Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG:*

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 13. Juni 2017 gegründet. Die Hafteinlage betrug zum Gründungszeitpunkt TEUR 10. Weitere Vermögenswerte und Schulden hatte die Gesellschaft zum Gründungszeitpunkt nicht. Es handelt sich folglich um ein Rumpfgeschäftsjahr, sodass kein Vorjahresvergleich erfolgt.

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 9.178.

Das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 8.329 betrifft ein im August 2017 erworbenes Immobilienportfolio in Göttingen und Umgebung.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen die Hausverwaltung aus Mieten und Mietkautionen sowie aus Instandhaltungsrücklagen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten mit TEUR 7.000 in erster Linie den bis zum Abschlussstichtag noch nicht gezahlten Kaufpreis aus dem Erwerb des Immobilienportfolios.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern beinhaltet in erster Linie mit TEUR 1.042 ein von der Gesellschafterin Seeliger Immobilien GmbH & Co. KG gegebenes Darlehen, inklusive bis zum Abschlussstichtag aufgelaufener Zinsen

Die Umsatzerlöse im Rumpfgeschäftsjahr 2017 betreffen Mieteinnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen in erster Linie mit TEUR 320 Raumkosten, mit TEUR 42 Hausverwaltungskosten sowie mit TEUR 53 Haftungsvergütungen.

### **13.5 Diskussion der wesentlichen Veränderungen der Finanzzahlen im Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2016 und 2017 sowie im Zwischenabschluss zum 31. August 2018 der Coreo AG**

#### **Wesentliche Veränderungen im Geschäftsjahr 2016**

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresfehlbetrag nach HGB in Höhe von TEUR -7.265 abgeschlossen. Die Zahlen spiegeln die seit Ende 2015 eingeleitete Umstrukturierungsphase der Gesellschaft wider. So wurde das Ergebnis hauptsächlich durch Wertberichtigungen von Finanzanlagen des Altportfolios der Gesellschaft sowie durch Buchverluste aus der Veräußerung von Anteilen an Beteiligungen belastet.

Die Bilanzsumme reduzierte sich im Berichtszeitraum von TEUR 19.533 im Vorjahr um TEUR 4.025 auf TEUR 15.508 zum 31. Dezember 2016. Der Rückgang der Finanzanlagen von TEUR 18.317 um TEUR 7.648 auf TEUR 10.669 resultiert in erster Linie aus außerplanmäßigen Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von TEUR 4.792 auf die Beteiligungen MagForce AG, Nanosys, Inc. und Lumiphore, Inc.. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 sämtliche Anteile an der ItN Nanovation AG an einen chinesischen Investor sowie Anteile an der MagForce AG veräußert. Die MagForce-Aktien stellen frei veräußerbare Wertpapiere dar.

Die liquiden Mittel erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 von TEUR 1.179 im Vorjahr um TEUR 3.599 auf TEUR 4.778 im Wesentlichen aus Zahlungseingängen durch die Veräußerung der Aktien an der ItN Novation AG und MagForce AG (TEUR 1.372) sowie der Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013 in Höhe von TEUR 3.120.

Die Veränderungen des Eigenkapitals auf TEUR 15.270 verglichen mit TEUR 19.415 im Vorjahr resultieren aus der Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013 in Höhe von TEUR 3.120 sowie aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2016.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Verluste aus dem Verkauf von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.484 erwirtschaftet, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.267 (im Vorjahr TEUR 2.210) haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht um TEUR 57 erhöht. Die Veränderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus höheren Rechts- und Beratungskosten, deutlich gestiegenen Verlusten aus dem Verkauf von Finanzanlagen (ItN TEUR 1.297 und MagForce TEUR 187) sowie gegenläufig aus der Umgliederung der außerordentlichen Aufwendungen des Vorjahres an das GuV-Gliederungsschema nach BilRUG (TEUR 1.745). Die im Vorjahr unter der GuV-Position außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.745 aus der Verschmelzung der VentureTech Equity-Partners GmbH und der Nanostart Russia Holding GmbH auf die Nanostart AG (nun Coreo AG) wurden in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Die Vorjahresposition wurde insoweit an das Gliederungsschema nach Inkrafttreten des BilRUG angepasst. Der Betrag ist folglich nicht mit dem Vorjahr vergleichbar, da die GuV-Positionen zu den außerordentlichen Aufwendungen und Erträgen nach Inkrafttreten des BilRUG weggefallen sind.

### **Wesentliche Veränderungen im Geschäftsjahr 2017**

Coreo hat das Geschäftsjahr 2017 nach deutschem Handelsrecht (HGB) mit einem Ergebnis in Höhe von TEUR 2.992 (Vorjahr TEUR -7.265) abgeschlossen. Der Anstieg ist mit TEUR 2.619 in erster Linie auf die Zuschreibung der Anteile an der MagForce AG, aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wertminderung der Anteile, zurückzuführen. Das Eigenkapital der Gesellschaft nach HGB beträgt TEUR 18.261 (Vorjahr: TEUR 15.270). Das Gesamtvermögen (Bilanzsumme) der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtszeitraum um TEUR 3.089 von TEUR 15.508 im Vorjahr auf TEUR 18.597 zum 31. Dezember 2017. Bei den Finanzanlagen ist ein Anstieg um rund TEUR 1.536 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 10.696) auf TEUR 12.232 zu verzeichnen. Der Anstieg der Finanzanlagen von TEUR 10.669 um TEUR 1.537 auf TEUR 12.206 resultiert aus diversen Sachverhalten die im Folgenden erläutert werden. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte eine Zuschreibung der Anteile an der MagForce AG von TEUR 2.619 auf die historischen Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 10.445, da der Grund für die dauerhafte Wertminderung der Anteile nicht mehr besteht. Gegenläufig wurden in 2017 Anteile an der MagForce AG veräußert. Darüber hinaus wurden in 2017 die Anteile an der New Asia Investments veräußert. Die Erträge aus Anteilsverkäufen enthalten die Gewinne aus der Veräußerung von MagForce Aktien (TEUR 1.040) sowie aus der Veräußerung der Beteiligung an der New Asia Investments (TEUR 340). Die MagForce Aktien stellen frei veräußerbare Wertpapiere dar, bei denen die grundsätzliche Absicht einer langfristigen Haltedauer besteht. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte durch die Neuausrichtung der Coreo AG auf den Immobiliensektor, insbesondere durch die Gründung von vier Gesellschaften mit einem Stammkapital von jeweils TEUR 25 (Erste bis Vierte Coreo Immobilien VVG mbH). Die Coreo AG hält an allen Gesellschaften 100 % der Anteile. An die Tochtergesellschaft Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde im Geschäftsjahr ein langfristiges Rahmendarlehen zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 ausgereicht. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.150 in Anspruch genommen. Die Forderungen im Verbundbereich in Höhe von TEUR 1.771 betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehensforderungen gegen die Zweite (TEUR 275) und Dritte Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 1.495).

Die Veränderungen des Eigenkapitals resultieren ausschließlich aus dem Jahresüberschuss des aktuellen Geschäftsjahres. Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.696 auf insgesamt TEUR 2.721 (Vj. TEUR 25) erhöht. Der Anstieg ist mit TEUR 2.619 in erster Linie auf

die Zuschreibung der Anteile an der MagForce AG, aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wertminderung der Anteile, zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 821 (i. Vj. TEUR 2.267) haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um TEUR 1.446 vermindert. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen begründet sich in erster Linie durch den im Vorjahr erzielten Verlust aus dem Verkauf von Finanzanlagen (hauptsächlich ItN). Das Finanz- und Beteiligungsergebnis erhöhte sich deutlich von TEUR -4.720 um TEUR 4.753 auf TEUR 33. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich durch die im Vorjahr berücksichtigten Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen in Höhe von TEUR 4.792, die im Geschäftsjahr 2017 nicht angefallen sind.

### **Entwicklung vom 01. Januar 2018 bis 31. August 2018**

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft erhöhte sich zum 31. August 2018 um TEUR 16.316 auf TEUR 34.913.

Der Anstieg der Finanzanlagen von TEUR 12.206 um TEUR 864 auf TEUR 13.070 resultiert mit TEUR 840 aus dem Erwerb von 94% der Anteile an der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG (vormals HS Wohnen GmbH & Co. KG), die das Immobilienportfolio in Göttingen und Umgebung hält. Der rechtliche und wirtschaftliche Übergang der Anteile an der Gesellschaft erfolgte Anfang Juli 2018.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2018 fünf Gesellschaften gegründet. Die Coreo AG hält an allen neu gegründeten Gesellschaften 100% der Anteile. Die Beteiligungsbuchwerte betragen insgesamt TEUR 8.

An die Tochtergesellschaft Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde im Geschäftsjahr 2017 ein langfristiges Rahmendarlehen zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 ausgereicht. Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31. August 2018 TEUR 1.150 in Anspruch genommen.

Die Forderungen im Verbundbereich in Höhe von TEUR 21.084 betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehensforderungen nebst Zinsen gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 280), Dritte Coreo Immobilien VVG mbH (TEUR 1.505) sowie im Jahr 2018 gegebene kurzfristige Darlehen nebst Zinsen an die Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG (TEUR 4.411), Coreo Solo UG & Co. KG (TEUR 5.683) und Coreo Han UG & Co. KG (TEUR 9.021).

Der Rückgang der liquiden Mittel um TEUR 4.165 auf TEUR 324 hängt in erster Linie mit der Bereitstellung liquider Mittel an die Tochtergesellschaften zum Erwerb der Immobilienportfolios zusammen.

Die Veränderungen des Eigenkapitals resultieren ausschließlich aus dem Jahresfehlbetrag des aktuellen Geschäftsjahres.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben. Die Anleihe besteht aus einer Anleihe im Volumen von EUR 20,0 Mio. mit einem Kupon von 10% p. a. sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von EUR 2,50 je Option/Aktie. Die Optionen können unabhängig von der Anleihe ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist derzeit in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt.

Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Aktien verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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



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

Die Erträge aus Anteilsverkäufen im Vorjahr enthalten die Gewinne aus der Veräußerung von MagForce Aktien (TEUR 1.040) sowie aus der Veräußerung der Beteiligung an der New Asia Investments (TEUR 340).

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.647 auf insgesamt TEUR 74 (Vj. TEUR 2.721) vermindert. Die Verminderung ist mit TEUR 2.619 auf die im Vorjahr erfolgte Zuschreibung auf die Anteile an der MagForce AG, aufgrund des Wegfalls der dauerhaften Wertminderung der Anteile, zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.090 (i. Vj. TEUR 822) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 268 erhöht. Dieser Anstieg hängt im Wesentlichen mit Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Vermittlung der Anleihe stehen, zusammen.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis verminderte sich von TEUR 33 um TEUR -825 auf TEUR -792. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr begründet sich hauptsächlich durch die im Geschäftsjahr aufgelaufenen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.167 auf die Anleihe. Gegenläufig haben sich die Zinserträge aufgrund an Tochtergesellschaften ausgereichte Darlehen um TEUR 368 auf TEUR 416 erhöht.

### **13.6 Diskussion der gruppeninternen Zahlungsströme**

#### *Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2016*

Im Geschäftsjahr 2016 wurden sämtliche Anteile an der ItN Nanovation AG mit einem Buchwert von TEUR 2.029 zu einem Gesamtpreis von TEUR 700 an einen chinesischen Investor veräußert. Anteile an der MagForce AG mit einem Buchwert von TEUR 827 wurden in 2016 zu einem Gesamtpreis von TEUR 640 veräußert. Die MagForce-Aktien stellen frei veräußerbare Wertpapiere dar. Die liquiden Mittel erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 von TEUR 1.179 im Vorjahr um TEUR 3.599 auf TEUR 4.778 im Wesentlichen aus Zahlungseingängen durch die Veräußerung der Aktien an der ItN Nanovation AG und MagForce AG (TEUR 1.372) sowie der Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2013 in Höhe von TEUR 3.120.

#### *Zahlungsströme im Geschäftsjahr 2017*

In 2017 wurden Anteile an der MagForce AG mit einem Buchwert von TEUR 2.143 zu einem Gesamtpreis in Höhe von TEUR 3.183 veräußert. Darüber hinaus wurden in 2017 die Anteile an der New Asia Investments mit einem Buchwert von TEUR 200 zu einem Gesamtpreis in Höhe von TEUR 540 veräußert. Die liquiden Mittel haben sich im Jahr 2017 mit einer Verringerung von TEUR -289 auf TEUR 4.489 wenig verändert.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte die Neuausrichtung der Coreo AG auf den Immobiliensektor, insbesondere durch die Gründung von vier Gesellschaften mit einem Stammkapital von jeweils TEUR 25 (Erste bis Vierte Coreo Immobilien VVG mbH). Die Coreo AG hält an allen Gesellschaften 100 % der Anteile.

Mit Vertrag vom 24. April 2017 wurde die Erste Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. An die Tochtergesellschaft Erste Coreo Immobilien VVG mbH wurde im Geschäftsjahr ein langfristiges Rahmendarlehen vom 27. April 2017 zur Kaufpreisfinanzierung der Immobilie in Bad Köstritz in Höhe von insgesamt TEUR 3.150 ausgereicht. Der Darlehensvertrag vom 27. April 2017 wurde durch den Darlehensvertrag vom 1. Oktober 2017 vollständig ersetzt. Der Zinssatz beträgt 3,5 % p.a. Die Zinsen sind endfällig zu zahlen.

Am 2. Oktober 2017 wurde durch Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse Gera (TEUR 2.000) das von der Coreo AG gewährte Darlehen in einem Umfang von von TEUR 1.895 getilgt. Die Laufzeit des Rahmendarlehens ist gekoppelt an die Tilgung des Darlehens der Erste Coreo Immobilien VVG mbH bei der Sparkasse Gera (Laufzeit bis 30. August 2022). Von diesem Rahmendarlehen hat die Erste Coreo Immobilien VVG mbH zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.150 in Anspruch genommen.

Mit Vertrag vom 11. Mai 2017 wurde die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gemäß Darlehensvertrag vom 1. August 2017 ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Dero Bank AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 14. Juli 2017 der Tochtergesellschaft Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks in der Güterhallenstraße in Mannheim ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.050 gewährt. Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG abgegeben.

Mit Vertrag vom 11. Mai 2017 wurde die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH gegründet. Mit Darlehensvertrag vom 15. August 2017 hat die Coreo AG der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 1.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird.

#### Zahlungsströme vom 01. Januar 2018 bis 31. August 2018

Im Geschäftsjahr 2018 wurden fünf neue Gesellschaften gegründet. Die Coreo AG hält an allen neu gegründeten Gesellschaften 100 % der Anteile. Die Beteiligungsbuchwerte betragen insgesamt TEUR 8.

Mit Vertrag vom 21. März 2018 wurde die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt TEUR 2. Mit Vertrag vom 4. April 2018 hat die Coreo AG 94 % der Geschäftsanteile der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. (vormals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 9,3 Mio. erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Wohnungsportfolios mit Einheiten in Göttingen, Osterrode, Clausthal-Zellerfeld, Warburg und Gillersheim („Grundbesitz“). Mit Darlehensverträgen vom 5. und 23. April 2018 wurden der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (vormals HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.900, TEUR 2.050 und TEUR 235 gewährt. Die Darlehen dienten dabei der Belegung des ausstehenden Restkaufpreises für die von der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG erworbenen Immobilien, der Rückführung eines im Zuge der Anzahlung auf den Kaufpreis durch einen Vorgesellschafter gewährten Gesellschafterdarlehens sowie der Begleichung der im Zuge des Erwerb der Immobilien durch die HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG entstandene Grunderwerbsteuerforderung.

Mit Vertrag vom 16. April 2018 wurden die Gesellschaften Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) und Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) gegründet. Das Stammkapital ist vollständig eingezahlt, darüber hinaus sind keine weiteren Zahlungen an die beiden Gesellschaften erfolgt.

Mit Vertrag vom 27. April 2018 wurden die Gesellschaften Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit einem Stammkapital von jeweils TEUR 1 gegründet. Die Coreo AG ist jeweils zu 100 % Kommanditist beider Gesellschaften, Komplementär und Geschäftsführer ist die Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) bei der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG und die Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) bei der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG. Die Coreo AG hat mit Datum vom 8. August 2018 für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.000 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung abgegeben.

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 17.000 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im Juli 2018 wurde eine weitere Tranche in Höhe von TEUR 718 und im August 2018 eine weitere Tranche in Höhe von rund TEUR 6.512 ausgezahlt. Die Darlehensforderung nebst Zinsen beläuft sich zum 31. August 2018 auf insgesamt ca. TEUR 9.021. Das Darlehen wurde für den Kauf eines Teils des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 5.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im August 2018 wurden zwei weitere Tranchen in Höhe von insgesamt rund TEUR 5.151 ausgereicht. Die Darlehensforderung beläuft sich zum 31. August 2018 auf insgesamt ca. TEUR 5.683. Das Darlehen wurde für den Kauf des nicht von der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG erworbenen Teils des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

Die Mittel zur Ausreichung der Gesellschafterdarlehen an die Töchter entstammen zu einem großen Teil aus dem Emissionserlös einer von der Coreo AG am 30. Januar 2018 zur Finanzierung des weiteren Wachstums begebenen Optionsanleihe. .

Die Anleihe mit Laufzeit bis zum 31. Januar 2022 hat ein Volumen von TEUR 20.000 und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von Euro 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt.

Der Rückgang der liquiden Mittel von TEUR 4.489 um TEUR 4.165 auf TEUR 324 hängt in erster Linie mit der Bereitstellung liquider Mittel an die Tochtergesellschaften zum Erwerb der Immobilienportfolios zusammen.

### **13.7 Geschäftskapital, Kapitalisierung und Verschuldung**

#### **13.7.1 Erklärung zum Geschäftskapital**

Die Coreo AG verfügt zum Zeitpunkt des Datums dieses Prospekts über ausreichendes Geschäftskapital, um den gegenwärtigen, innerhalb der kommenden zwölf Monate fällig werdenden Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### **13.7.2 Beschränkungen hinsichtlich des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung**

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des Rückgriffs auf die Eigenkapitalausstattung, die die Geschäfte der Coreo AG direkt oder indirekt wesentlich beeinträchtigt haben oder beeinträchtigen könnten.

#### **13.7.3 Kapitalisierung und Verschuldung**

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Gesellschaft zum 31. August 2018. Die Zahlen stammen aus der Finanzbuchhaltung der Gesellschaft zum 31. August 2018.

<b>Kapitalisierung</b>	<b>31.08.2018 HGB (in TEUR) (ungeprüft)</b>

Kurzfristige Verbindlichkeiten*	621
davon:	
- garantiert durch Dritte	0
- besichert	167
- nicht durch Dritte garantiert/besichert	454
Langfristige Verbindlichkeiten†	18.000
davon:	
- garantiert durch Dritte	0
- besichert	18.000
- nicht durch Dritte garantiert/besichert	0
Eigenkapital	16.291
davon:	
- Gezeichnetes Kapital	9.360
- Kapitalrücklage	19.826
- Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	12.545
- Bilanzverlust (Verlustvortrag)	-25.440
<b>Gesamtsumme der Kapitalisierung</b>	<b>34.912</b>

Nettoverschuldung	31.08.2018 HGB (in TEUR) (ungeprüft)
A. Zahlungsmittel	324
B. Zahlungsmitteläquivalente	0
C. Wertpapiere im Handelsbestand	0
<b>D. Flüssige Mittel (A.) + (B.) + (C.)</b>	<b>324</b>
<b>E. Kurzfristige Finanzforderungen</b>	<b>21.477</b>
F. Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
G. Anteil kurzfristig fälliger Finanzschulden der langfristigen Finanzschulden	167
H. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	454
<b>I. Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (F.) + (G.) + (H.)</b>	<b>621</b>
<b>J. Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten (I.) – (E.) – (D.)</b>	<b>-21.180</b>
K. Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0
L. Anleihen	18.000
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	0
<b>N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K.) + (L.) + (M.)</b>	<b>18.000</b>

\* Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus den Zinsen der Ende Januar ausgegebenen Anleihe (TEUR 167 – besichert), sonstigen kurzfristigen Rückstellungen (TEUR 330 - unbesichert), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 106 - unbesichert), sonstigen Verbindlichkeiten (TEUR 13 – unbesichert), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 5 - unbesichert).

† Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus der Ende Januar begebenden Anleihe und sind vollständig besichert.

#### 13.7.4 Eventualverbindlichkeiten

Bei der Gesellschaft bestehen zum 31. August 2018 die folgenden Eventualverbindlichkeiten:

Die Dero Bank AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 14. Juli 2017 der Tochtergesellschaft Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks in der Güterhallenstraße in Mannheim ein Darlehen in Höhe von EUR 3.050.000,00 gewährt. Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG abgegeben. Gemäß dieser Patronatserklärung wird die Coreo AG, solange die genannte Geschäftsverbindung zwischen der Dero Bank AG und der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH besteht bzw. sie Forderungen hieraus gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH hat, die Beteiligung an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH in unveränderter Höhe aufrechterhalten. Die Coreo AG übernimmt unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, dass die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH bis zur vollständigen Rückzahlung aller Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag gegenüber der Dero Bank AG fristgerecht nachzukommen.

Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Insolvenzverfahren ist noch nicht beendet, so dass derzeit keine Aussage zu etwaigen Forderungen seitens des Insolvenzverwalters gemacht werden kann.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 8. August 2018 für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 10.000 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung abgegeben. Darin verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG in der Zeit, in der diese ihre Verpflichtungen nicht vollständig zurückgezahlt hat, in der Weise zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihren Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen. Die Laufzeit der Ankaufsfinanzierung ist derzeit befristet bis 30. August 2021.

#### 13.8 Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin

Seit dem 31. August 2018 sind bei der Gesellschaft oder einem ihrer Beteiligungsunternehmen keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder Handelsposition eingetreten.

#### 13.9 Sonstige geprüfte Angaben

In diesem Prospekt sind mit Ausnahme der Angaben, die den in Abschnitt 16 „Finanzinformationen“ dieses Prospekts abgedruckten, geprüften Zwischen- und Jahresabschlüssen entnommen wurden, keine weiteren Angaben enthalten, die von den gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft wurden und über die ein Bestätigungsvermerk erstellt wurde. In diesem Prospekt enthaltene nicht geprüfte Finanzangaben wurden jeweils von der Coreo AG selbst ermittelt und sind als ungeprüfte Angaben gekennzeichnet.

## 14 Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

### 14.1 Besteuerung der Gesellschaft

Die Gesellschaft unterliegt mit ihrem zu versteuernden Einkommen grundsätzlich in Deutschland der Körperschaftsteuer in Höhe des einheitlichen Satzes von 15 % für einbehaltene oder ausgeschüttete Gewinne zuzüglich eines Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %).

Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Dies gilt nicht für Gewinnanteile, die den Gewinn der zahlenden Gesellschaft gemindert haben. Diese unterliegen in vollem Umfang der Körperschaft- und Gewerbesteuer nach allgemeinen Grundsätzen. 5 % der jeweiligen steuerfreien Einnahmen gelten jedoch pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Damit beschränkt sich die Steuerbefreiung im Ergebnis auf 95 % der Gewinnanteile. Gleiches gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Veräußerungsverluste sind steuerlich nicht abziehbar.

Die Steuerbefreiung gem. 8b Abs. 1 Satz 1 KStG gilt für Dividenden und andere Bezüge (z. B. vGA) nicht, wenn die unmittelbare Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres weniger als 10 % des Nennkapitals beträgt (sog. Streubesitzbeteiligung). Entsprechend kommt auch die oben erwähnte 5 %-Pauschale in Bezug auf die nicht abziehbaren Betriebsausgaben nicht zur Anwendung.

Zusätzlich unterliegen Kapitalgesellschaften mit ihrem in inländischen Betriebsstätten erzielten Gewerbeertrag der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für körperschaftsteuerliche Zwecke in den inländischen Betriebsstätten ermittelte Gewinn insbesondere um ein Viertel der Entgelte für Schulden sowie um ein Viertel der Finanzierungsanteile in Miet- und Pachtzinsen, Leasingraten und Lizenzgebühren erhöht, soweit die Summe dieser Entgelte mehr als EUR 100.000,00 beträgt. Die Gewerbesteuer ist auf Ebene der Gesellschaft nicht mehr als Betriebsausgabe abziehbar, d.h. die Gewerbesteuer mindert weder die Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer noch ihre eigene Bemessungsgrundlage.

Die Höhe der Gewerbesteuer hängt von den Gemeinden ab, in denen die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Sie beträgt in der Regel effektiv ca. 10 % bis 17 % des Gewerbeertrags, je nach Hebesatz der Gemeinde.

Für Zwecke der Gewerbesteuer werden von inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile sowie Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an inländischen und ausländischen Kapitalgesellschaften grundsätzlich in gleicher Weise behandelt wie für Zwecke der Körperschaftsteuer. Allerdings sind von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezogene Gewinnanteile nur dann im Ergebnis zu 95 % steuerbefreit, wenn die Gesellschaft zu Beginn bzw. seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes ununterbrochen zu mindestens 15 % am Kapital der anderen Kapitalgesellschaft beteiligt war (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). Für die Gewinnanteile von außerhalb der EU ansässigen Kapitalgesellschaften gelten zusätzliche Einschränkungen. Bei im EU-Ausland ansässigen Kapitalgesellschaften greift das gewerbesteuerliche Schachtelprivileg bereits ab einer Beteiligungsquote von 10 % bei Beginn des jeweiligen Veranlagungszeitraums.

Aufwendungen für die Überlassung von Fremdkapital können bei der Ermittlung des steuerlichen Gewinns der Gesellschaft in Höhe des Zinsertrags und darüber hinaus nur noch bis zur Höhe von 30 % des steuerlich modifizierten EBITDA (steuerlicher Gewinn bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge und bestimmte Abschreibungs- und Minderungsbeträge) abgezogen werden, falls der Nettozinsaufwand (Saldo der Zinsaufwendungen und Zinserträge eines Wirtschaftsjahres) EUR 3 Mio. oder mehr beträgt und keine sonstigen Ausnahmetatbestände greifen. Im Hinblick auf die Überlassung von Fremdkapital durch Gesellschafter gelten zusätzlich besondere Regelungen. Zinsaufwendungen, die nicht abgezogen werden können, sind ohne zeitliche Beschränkung in die folgenden Wirtschaftsjahre der Gesellschaft vorzutragen

(Zinsvortrag). Das verrechenbare EBITDA, das den Nettozinsaufwand übersteigt, kann in die folgenden fünf Wirtschaftsjahre vorgetragen werden.

Steuerliche Verlustvorträge können nur bis zur Höhe von EUR 1 Mio. zum vollen Ausgleich eines positiven Körperschaftsteuerpflichtigen Einkommens bzw. des Gewerbeertrags herangezogen werden. Übersteigt das Einkommen bzw. der Gewerbeertrag diesen Betrag, ist der Verlustausgleich auf 60 % des übersteigenden Betrags begrenzt. Die verbleibenden 40 % müssen versteuert werden (sogenannte Mindestbesteuerung). Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können aber grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen und im Rahmen der Mindestbesteuerung von zukünftigen steuerpflichtigen Einkommen bzw. Gewerbeerträgen abgezogen werden.

Zinsvorträge oder nicht genutzte Verluste (Verlustvorträge und laufende Verluste) der Gesellschaft gehen vollständig unter, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder Stimmrechte unmittelbar oder mittelbar auf einen Erwerber oder diesem nahestehende Personen übertragen werden oder ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt (schädlicher Beteiligungserwerb). Als ein Erwerber gilt auch eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen. Bei Übertragungen im vorstehenden Sinn von mehr als 25 % bis zu 50 % können Zinsvorträge oder nicht genutzte Verluste anteilig nicht mehr genutzt werden. Die Verluste gehen nicht unter, soweit nicht genutzte Verluste und Zinsvorträge durch die im Inland steuerpflichtigen stillen Reserven der Verlustgesellschaft gedeckt sind. Die Verrechnung im Inland steuerpflichtiger stiller Reserven mit Zinsvorträgen hat Nachrang gegenüber der Verrechnung mit nicht genutzten Verlusten.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 29. März 2017 entschieden, dass die Regelung in § 8c Abs.1 S. 1 KStG (i. d. F. des UntStRefG 2008), wonach der Verlustvortrag einer Kapitalgesellschaft anteilig wegfällt, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % der Anteile übertragen werden (schädlicher Beteiligungserwerb), mit dem Gleichheitssatz (Art. 3 GG) unvereinbar ist. Gleiches gilt für die wortlautidentische Regelung in § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG in ihrer nachfolgenden bis 31. Dezember 2015 geltenden Fassung. Der Gesetzgeber muss bis 31. Dezember 2018 rückwirkend für die Zeit vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2015 eine Neuregelung treffen. Kommt der Gesetzgeber dieser Verpflichtung nicht nach, tritt am 01. Januar 2019 rückwirkend zum 1. Januar 2008 die Nichtigkeit des § 8c Abs. 1 S. 1 KStG ein.

Auf Beteiligungserwerbe ab dem 1. Januar 2016 ist nach der Regelung des § 8d KStG die Mantelkauf-Regelung auf Antrag nicht anzuwenden, wenn die Körperschaft seit ihrer Gründung oder zumindest seit dem Beginn des dritten Veranlagungszeitraums, der dem Veranlagungszeitraum des Mantelkaufs vorausgeht (Beobachtungszeitraum) ausschließlich denselben Geschäftsbetrieb unterhält und in diesem Zeitraum bis zum Schluss des Veranlagungszeitraums des schädlichen Beteiligungserwerbs kein schädliches Ereignis stattgefunden hat. Hierfür wird ein fortführungsgebundener Verlustvortrag festgestellt, der zur Verrechnung mit künftigen Gewinnen genutzt werden kann. Ob die neue Regelung des § 8d KStG die Verfassungswidrigkeit ab dem Veranlagungszeitraum 2016 beseitigt, ist vom Bundesverfassungsgericht noch nicht entschieden worden.

## **14.2 Besteuerung der Aktionäre**

Aktionäre unterliegen der Besteuerung insbesondere im Zusammenhang mit dem Halten der Aktien (Besteuerung von Dividenden), der Veräußerung von Aktien und der Veräußerung von Bezugsrechten (Besteuerung von Veräußerungsgewinnen) sowie der unentgeltlichen Übertragung von Aktien und Bezugsrechten (Erbschaft- und Schenkungsteuer).

### **14.2.1 Besteuerung von Dividenden**

#### *Kapitalertragssteuer*

Die Gesellschaft muss bei der Auszahlung von Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (insgesamt

26,375 %) sowie gegebenenfalls Kirchensteuer einbehalten und abführen. Sind die Aktien zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut, erfolgt eine Sonderverwahrung oder werden die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben, ist die Kapitalertragsteuer von der auszahlenden Stelle einzubehalten und abzuführen. Auszahlende Stelle ist ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank, welche die Aktien verwahrt oder verwaltet oder gegen Aushändigung der Dividendenscheine auszahlt oder gutschreibt oder die Kapitalerträge einer ausländischen Stelle gutschreibt. Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist die von der Hauptversammlung beschlossene Dividende.

Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer sind grundsätzlich unabhängig davon, in welcher Höhe die Dividendenzahlung beim Anteilseigner steuerlich zu berücksichtigen ist und ob dieser innerhalb oder außerhalb Deutschlands ansässig ist.

Bei Dividenden, die an eine in einem anderen Mitgliedstaat der EU ansässige Gesellschaft i.S.d. Art. 3 Abs. 1 Buchstabe a der sog. Mutter-Tochter-Richtlinie der EU (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990 in der derzeit gültigen Fassung) ausgeschüttet werden, wird bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen auf Antrag von einer Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgesehen oder die einbehaltene Kapitalertragsteuer erstattet. Das gilt auch für Dividenden, die an eine in einem anderen Mitgliedstaat der EU gelegene Betriebsstätte einer solchen Muttergesellschaft oder einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Muttergesellschaft ausgeschüttet werden, sofern die Beteiligung an der Gesellschaft tatsächlich zum Betriebsvermögen dieser Betriebsstätte gehört.

Dividendenzahlungen an sonstige ausländische Aktionäre unterfallen einer ermäßigten Kapitalertragsteuer, wenn zwischen Deutschland und dem Herkunftsstaat des Aktionärs ein entsprechendes Doppelbesteuerungsabkommen besteht, der Aktionär Abkommenschutz genießt, er nach deutschem nationalen Steuerrecht zur Inanspruchnahme der Abkommensvorteile berechtigt ist und er die Aktien nicht über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen hält, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist. Die Ermäßigung wird in der Regel dadurch gewährt, dass der Differenzbetrag zwischen der in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe einbehaltenen Kapitalertragsteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der nach Maßgabe des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag vom Bundeszentralamt für Steuern erstattet wird. Die entsprechenden Antragsformulare sind beim Bundeszentralamt für Steuern, Hauptdienstszitz Bonn-Beuel, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, Deutschland ([www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de)) sowie deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich.

Im Fall von Dividendenzahlungen an eine ausländische in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft werden dieser grundsätzlich zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer erstattet. Der Anspruch auf eine weitergehende Erstattung oder Freistellung auf Grund der Mutter-Tochter-Richtlinie oder von Doppelbesteuerungsabkommen bleibt unberührt. Die Freistellung oder Erstattung von deutscher Kapitalertragsteuer setzt im Fall von ausländischen Gesellschaften die Erfüllung weiterer Voraussetzungen nach deutschem Recht voraus.

## **14.2.2 Besteuerung der in Deutschland ansässigen Aktionäre**

### *Privatvermögen*

Für natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind (in der Regel Personen, deren Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt sich in Deutschland befinden) und die die Aktien im Privatvermögen halten, hat die Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung, d.h. mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Aktionärs insoweit abgegolten und die Dividenden müssen in der Jahressteuererklärung des Aktionärs nicht mehr erklärt werden (sog. Abgeltungssteuer). Der Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen und wird ersetzt durch den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der für die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt.



Auf Antrag des Aktionärs können die Dividendeneinkünfte anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall ist der Werbungskostenabzug ausgeschlossen und es kann nur der Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) abgezogen werden.

### *Betriebsvermögen*

Werden die Aktien im Betriebsvermögen gehalten, so richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist. Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hat die grundsätzlich auf die Dividenden nach den oben dargestellten Grundsätzen einzubehaltende Kapitalertragsteuer keine Abgeltungswirkung. Vielmehr werden die einbehaltene Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerschuld und den Solidaritätszuschlag des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet.

Ist der Aktionär eine im Inland ansässige Körperschaft, sind die Dividendenzahlungen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Jedoch gelten 5 % der steuerfreien Dividendeneinnahmen als Ausgaben, die steuerlich nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden dürfen. Somit unterliegen 5 % der Dividenden im Ergebnis der Besteuerung (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Im Gegenzug ist die Abzugsfähigkeit der Betriebsausgaben, die im Zusammenhang mit den Aktien stehen, grundsätzlich nicht eingeschränkt.

Steuerfreie Dividendeneinnahmen sind für die Ermittlung der gewerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage wieder hinzuzurechnen, es sei denn, die Aktionärin ist zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Im letztgenannten Fall sind allerdings 5 % der Dividende, die als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten, gewerbsteuerpflichtig, wobei unmittelbar mit den Dividenden in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben bis zur Höhe der freigestellten Dividendeneinkünfte nicht abzugsfähig sind.

Bei Einzelunternehmern (natürliche Personen), die die Aktien im Betriebsvermögen halten, werden 60 % der Dividendenzahlungen dem jeweiligen progressiven Einkommensteuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) unterworfen. Entsprechend sind auch nur 60 % der mit den Dividendeneinnahmen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben (vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen) steuerlich abzugsfähig (Teileinkünfteverfahren). Das sog. Teileinkünfteverfahren gilt auch, soweit natürliche Personen Aktien an der Gesellschaft mittelbar über eine Personengesellschaft halten (mit Ausnahme von Privatpersonen, die über vermögensverwaltende Personengesellschaften beteiligt sind). Gehören die Aktien zu einer in Deutschland unterhaltenen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs, so unterliegen die Dividendeneinkünfte (nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben) zusätzlich zur Einkommensteuer in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt. Die Gewerbesteuer wird jedoch im Wege eines pauschalisierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, fällt Einkommen- oder Körperschaftsteuer lediglich auf der Ebene deren Gesellschafter an. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern ist die Dividendenzahlung zu 95 % steuerbefreit (siehe oben). Unterliegt der Gesellschafter hingegen der Einkommensteuer, so werden 60 % der Dividende mit Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer belastet (siehe oben). Zusätzlich unterliegen die Dividenden bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft bei dieser der Gewerbesteuer, und zwar grundsätzlich in voller Höhe. Wenn der Gesellschafter der Personengesellschaft eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalisierten Verfahren auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet. War die Personengesellschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt, unterliegen die Dividenden nicht der Gewerbesteuer. Soweit Körperschaften an der Personengesellschaft beteiligt sind, fällt allerdings auf 5 % der Dividende, die als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben gelten, Gewerbesteuer an. Unmittelbar mit den Divi-

denden in Zusammenhang stehende Betriebsausgaben sind bis zur Höhe der freigestellten Dividendeneinkünfte nicht abzugsfähig.

Besondere Regelungen gelten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds (siehe unten).

### 14.2.3 Im Ausland ansässige Aktionäre

Hält ein ausländischer Aktionär (natürliche Personen und Körperschaften) seine Aktien im Betriebsvermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, gelten hinsichtlich der Besteuerung dieselben Bedingungen wie für in Deutschland ansässige Aktionäre (siehe oben).

In allen sonstigen Fällen ist die Steuerpflicht mit der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer abgegolten. Eine Ermäßigung der Kapitalertragsteuer im Wege der Erstattung oder Freistellung findet nur in den oben unter Ziffer 14.2.1 – „Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland – Besteuerung von Dividenden – Kapitalertragsteuer“ beschriebenen Fällen statt.

## 14.3 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

*Im Inland ansässige Aktionäre*

*Privatvermögen*

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen grundsätzlich der Besteuerung mit dem einheitlichen Steuersatz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Verluste dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien / Bezugsrechten im laufenden oder in einem späteren Jahr ausgeglichen werden. Der Werbungskostenabzug ist ausgeschlossen, lediglich der Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten), der für die gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen gilt, steht zur Verfügung.

Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts), ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwahrt oder verwaltet sowie die Kapitalerträge ausgezahlt, wird im Fall der Veräußerung die grundsätzlich abgeltende Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) von dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen einbehalten. Wurden die Aktien bei dem entsprechenden Institut bzw. Unternehmen seit Erwerb verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien. Hat sich die Verwahrstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen bzw. ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, ist die Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer) auf 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien zu erheben.

Auf Antrag des Aktionärs können die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien / Bezugsrechte anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in diesem Fall ist der Werbungskostenabzug ausgeschlossen und es kann nur der Sparerpauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) abgezogen werden.

Gewinne aus der Veräußerung von Beteiligungen zu weniger als 1 % des Gesellschaftskapitals sind steuerfrei, wenn die Beteiligung vor dem 1. Januar 2009 erworben wurde. Soweit der Steuerpflichtige oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ein Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während den der Veräußerung vorangegangenen fünf Jahren zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war, erzielt der Steuerpflichtige bei Veräußerung der Aktien Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Diese Einkünfte unterliegen nicht der Abgeltungssteuer, sondern es kommt der individuelle

Einkommensteuertarif zur Anwendung. Es gilt auch hier das Teileinkünfteverfahren, d. h. nur 60 % des Veräußerungserlöses unterliegen der Besteuerung und nur 60 % der mit den Veräußerungserlösen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind steuerlich abzugsfähig.

Vorstehendes gilt gleichermaßen für Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten. Der für die Besteuerung zu berücksichtigende Veräußerungserlös entspricht dem Börsenkurs des Bezugsrechts im Zeitpunkt der Annahme des Bezugsrechtsangebots. Die Bemessung der Kapitalertragsteuer richtet sich nach dem Veräußerungserlös.

#### *Betriebsvermögen*

Auch Gewinne aus der Veräußerung von Aktien/Bezugsrechten, die im Betriebsvermögen einer natürlichen Person bzw. einer Körperschaft gehalten werden, unterliegen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), wenn die Aktien von einer inländischen auszahlenden Stelle verwahrt oder verwaltet werden oder ihre Veräußerung durch eine inländische auszahlende Stelle durchgeführt wird. Der Kapitalertragssteuerabzug hat allerdings keine abgeltende Wirkung.

Werden die Aktien im Betriebsvermögen gehalten, so richtet sich die Besteuerung des Gewinns aus der Veräußerung von Aktien danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist.

Für im Inland ansässige Körperschaften sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien grundsätzlich unabhängig von der Beteiligungshöhe und der Haltedauer der Aktien von der Körperschaftsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer befreit. Jedoch gelten 5 % des Veräußerungsgewinns als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben, sodass sie im Ergebnis der Besteuerung unterliegen. Damit beschränkt sich die Steuerbefreiung im Ergebnis auf 95 %. Im Gegenzug ist die Abzugsfähigkeit unmittelbar in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Betriebsausgaben grundsätzlich nicht eingeschränkt. Veräußerungsverluste können ebenso wie Teilwertabschreibungen auf die Aktien steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Sofern die Aktien von Einzelunternehmern (natürlichen Personen) gehalten werden, werden 60 % der Veräußerungsgewinne mit der tariflichen Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer belastet. Entsprechend können nur 60 % der mit solchen Veräußerungsgewinnen wirtschaftlich in Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben sowie 60 % eventueller Veräußerungsverluste oder Teilwertabschreibungen auf die Aktien steuerlich berücksichtigt werden. Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs zuzuordnen, so unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne zusätzlich der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird im Wege eines pauschalisierten Verfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs angerechnet.

Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, fällt Einkommen- oder Körperschaftsteuer lediglich auf der Ebene deren Gesellschafter an. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern sind die Veräußerungsgewinne zu 95 % steuerbefreit (siehe oben). Unterliegt der Gesellschafter hingegen der Einkommensteuer, so werden 60 % der Veräußerungsgewinne mit Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer belastet (siehe oben). Zusätzlich unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien / Bezugsrechten, die einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft zuzuordnen sind, der Gewerbesteuer auf Ebene der Personengesellschaft. In diesem Fall unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien der Gewerbesteuer grundsätzlich zu 60 %, soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind und grundsätzlich zu 5 %, soweit Körperschaften beteiligt sind. Hinsichtlich der Abziehbarkeit von mit Veräußerungsgewinnen wirtschaftlich in Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben und Veräußerungsverlusten gilt für körperschaftsteuerpflichtige Gesellschafter und für einkommensteuerpflichtige Gesellschafter das oben Ausgeführte. Wenn der Gesellschafter der Personengesellschaft eine natürliche Person ist, wird die von der Personengesellschaft gezahlte, auf seinen Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich nach einem pauschalisierten Verfahren auf seine persönliche Einkommensteuer angerechnet.

Die steuerliche Behandlung der Veräußerung von Bezugsrechten, die im Betriebsvermögen gehalten werden, ist zurzeit nicht abschließend geklärt. Gewinne, die von Kapitalgesellschaften erzielt werden, sind nach Auffassung der Finanzverwaltung und jüngster Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs voll steuer-

pflichtig. Dies gilt möglicherweise ebenso für entsprechende Gewinne von Einzelunternehmen und Personengesellschaften.

Besondere Regelungen gelten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds (siehe unten).

#### *Im Ausland ansässige Aktionäre*

Veräußerungsgewinne aus Aktien oder Bezugsrechten von im Ausland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien nicht über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen halten, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, unterliegen der deutschen Steuer grundsätzlich nur, wenn der veräußernde Aktionär oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ein Rechtsvorgänger zu einem beliebigen Zeitpunkt innerhalb von fünf Jahren vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war.

Die meisten von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen sehen eine vollständige Freistellung von der deutschen Besteuerung vor und weisen das Besteuerungsrecht dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs zu.

Für Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden, gilt das oben für im Inland ansässige Aktionäre Dargestellte grundsätzlich entsprechend.

#### **14.4 Besondere Regelungen für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds**

Für Aktien, die bei Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten gemäß § 1a Kreditwesengesetz ihrem Handelsbuch zuzurechnen sind, findet die für Kapitalgesellschaften geltende Steuerbefreiung bzw. das Teileinkünfteverfahren sowohl auf Dividendeneinnahmen als auch auf Veräußerungsgewinne bzw. –verluste keine Anwendung, d. h. Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen in vollem Umfang der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer. Das gleiche gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben wurden. Dies gilt ebenso für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens für Aktien, die über eine inländische Betriebsstätte gehalten werden sowie für Aktien, die bei Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie Pensionsfonds den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Für körperschaftsteuerpflichtige Aktionäre, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat haben, gelten bestimmte Ausnahmen, wenn die Mutter-Tochter-Richtlinie der EU in der derzeit gültigen Fassung Anwendung findet. Soweit Kreditinstitute oder Finanzdienstleistungsinstitute Bezugsrechte veräußern, dürfte der Veräußerungsgewinn grundsätzlich unabhängig davon, ob die den Bezugsrechten zugrunde liegenden Aktien dem Handelsbuch zuzurechnen sind, in vollem Umfang der Körperschaft- und Gewerbesteuer unterliegen.

#### **14.5 Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle**

Die Gesellschaft muss bei der Auszahlung von Dividenden grundsätzlich Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % und einen auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (insgesamt 26,375 %) sowie gegebenenfalls Kirchensteuer einbehalten und abführen. Sind die Aktien zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen und dieser zur Sammelverwahrung im Inland anvertraut, erfolgt eine Sonderverwahrung oder werden die Erträge gegen Aushändigung der Dividendenscheine ausgezahlt oder gutgeschrieben, ist die Kapitalertragsteuer von der auszahlenden Stelle einzubehalten und abzuführen.

Die Aktien sind zur Sammelverwahrung durch eine Wertpapiersammelbank zugelassen, die Gesellschaft übernimmt daher keine Verantwortung für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags an der Quelle.

#### **14.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Die Übertragung von Aktien von Todes wegen oder durch Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn

- (i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder ein sonstiger Begünstigter zur Zeit des Vermögensübergangs seinen Wohnsitz, seinen gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hat oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben, oder
- (ii) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war, oder
- (iii) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war.

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer sehen üblicherweise vor, dass deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer nur in der Fallgestaltung (i) und mit gewissen Einschränkungen auch in der Fallgestaltung (ii) erhoben wird. Sonderregelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

#### **14.7 Andere Steuern**

Beim Erwerb, bei der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien fallen keine deutsche Kapitalverkehrsteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer an. Ein Unternehmer kann jedoch für grundsätzlich steuerbefreite Umsätze mit Aktien zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

## 15 Glossar

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.
Emittentin	Coreo AG
EUR	Euro
Gesellschaft	Coreo AG
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IT	Informationstechnologie
JLL	Jones Lang LaSalle
Lock-up- Vereinbarung	Vereinbarung, die die Parteien verpflichtet, Aktien nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen zu veräußern.
Mittelzentrum	Ein Mittelzentrum ist ein Ort mittlerer Zentralitätsstufe innerhalb eines räumlich bestimmten Mittelbereichs, in dem für die Bevölkerung Waren und Dienste des gehobenen, über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfs angeboten werden sollen.
Record Date	Das Record Date ist ein Stichtag, der in Deutschland 21 Tage vor der Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft liegt. Er bezieht sich auf das Recht, Stimmrechte auf der Hauptversammlung auszuüben, auch falls die Anteilsscheine noch vor der Hauptversammlung verkauft werden.
Regulation S	U.S. Verordnung aus dem Jahr 1990
Securities Act	United States Securities Act of 1933, in der jeweils gültigen Fassung
TEUR	Tausend Euro
u.a.	unter anderem
UmwG	Umwandlungsgesetz
US	United States
USD	US Dollar
USA	United States of America
Value Add	Mit dem Begriff „Value Added“ wird eine Risikoklasse im Immobilien-Investment bezeichnet, deren Renditeerwartungen bei vergleichsweise großem Ausfallrisiko ein hohes Niveau erreichen.
Vj.	Vorjahr
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz

WpÜG

Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz

## 16 Finanzinformationen

### Zwischeninhaltsverzeichnis

<b>16.1. Jahresabschluss der Coreo AG nach HGB für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 (geprüft)</b>	
Bilanz	137
Gewinn- und Verlustrechnung	139
Anhang	140
Bestätigungsvermerk	147
<b>16.2. Jahresabschluss der Coreo AG nach HGB für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 (geprüft)</b>	
Bilanz	148
Gewinn- und Verlustrechnung	150
Anhang	151
Bestätigungsvermerk	159
<b>16.3. Zwischenjahresbericht der Coreo AG nach HGB für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. August 2018 (geprüft)</b>	
Bilanz	160
Gewinn- und Verlustrechnung	162
Anhang	163
Bestätigungsvermerk	172
<b>16.4 Zwischenbericht der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG nach HGB für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 (geprüft)</b>	
Zwischenbilanz	173
Zwischen- Gewinn- und Verlustrechnung	175
Anhang	176
Bestätigungsvermerk	182
<b>16.5 Zwischenbericht der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. KG nach HGB für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 (geprüft)</b>	
Zwischenbilanz	183
Zwischen- Gewinn- und Verlustrechnung	185
Anhang	186
Bestätigungsvermerk	190
<b>16.6 Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG &amp; Co. KG (vormals: "HS Wohnen in Göttingen GmbH &amp; Co. KG") nach HGB zum 31. Dezember 2017 nebst Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (geprüft)</b>	
Bilanz	191
Gewinn- und Verlustrechnung	193
Anhang	194
Bestätigungsvermerk	199



16.1. Jahresabschluss der Coreo AG nach HGB für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 (geprüft)

**COREO AG, FRANKFURT AM MAIN**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016**

**A K T I V A**

	31.12.2016	31.12.2015
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.426,00	1.272,00
		<u>1.272,00</u>
	17.426,00	<u>1.272,00</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.531,00	12.599,00
		<u>12.599,00</u>
	9.531,00	<u>12.599,00</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1,00
2. Beteiligungen	10.669.209,17	18.316.710,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1,00
		<u>1,00</u>
	<u>10.669.209,17</u>	<u>18.316.712,91</u>
	.....10.696.166,17	.....18.330.583,91
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	34,90
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.046,15	3.429,79
		<u>3.429,79</u>
	8.046,15	<u>3.465,69</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.778.378,45	1.179.219,38
	<u>4.778.378,45</u>	<u>1.179.219,38</u>
	.....4.786.424,60	.....1.182.685,07
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	25.095,68	19.237,42
	<u>25.095,68</u>	<u>19.237,42</u>
	<u>15.507.686,45</u>	<u>19.532.506,40</u>

PASSIVA

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	6.240.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 3.120.000,00 (Vorjahr: EUR 2.635.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-19.196.126,91	-13.646.835,88
V. Jahresfehlbetrag	<u>-7.265.014,07</u>	<u>-5.549.291,03</u>
	.....15.269.525,26	.....19.414.539,33
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>174.651,17</u>	<u>86.120,00</u>
	.....174.651,17	.....86.120,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.702,71	27.351,17
2. Sonstige Verbindlichkeiten	8.807,31	4.495,90
- davon aus Steuern: EUR 8.543,31 (Vorjahr: EUR 4.495,90)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
	<u>63.510,02</u>	<u>31.847,07</u>
	.....63.510,02	.....31.847,07
	<u>15.507.686,45</u>	<u>19.532.506,40</u>

**COREO AG, FRANKFURT AM MAIN**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016**

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	137,07	2.188,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.396,69	173.883,63
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: EUR 53,42 (Vorjahr: EUR 394,21)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-275.645,33	-191.361,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21.233,77	-22.597,87
- davon für Altersversorgung: EUR 3.240,00 (Vorjahr: EUR 3.564,00)		
	-296.879,10	-213.959,31
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.513,08	-6.781,77
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-28.222,21
	-6.513,08	-35.003,98
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.266.949,44	-2.209.722,65
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: EUR 54,42 (Vorjahr: EUR 202,61)		
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	11.000,04
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.379,82	38.497,11
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4.792.167,11	-3.316.167,76
- davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 4.792.167,11 (Vorjahr: EUR 3.316.167,76)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-2,24
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,00	-3,98
11. Ergebnis nach Steuern	-7.264.590,15	-5.549.291,03
12. Sonstige Steuern	-423,92	0,00
13. Jahresfehlbetrag	-7.265.014,07	-5.549.291,03
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-19.196.126,91	-13.646.835,88
15. Bilanzverlust	-26.461.140,98	-19.196.126,91

Coreo AG, Frankfurt am Main

Anhang Jahresabschluss zum 31.12.2016

### **Allgemeine Angaben**

Die Coreo AG (vormals Nanostart AG) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HR B 74535 eingetragen.

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

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

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

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Durch den Wegfall des außerordentlichen Ergebnisses durch das BilRUG ist das GuV-Gliederungsschema anzupassen und die Vorjahresbeträge in den gestrichenen Posten umzugliedern. Demzufolge wurden die außerordentlichen Aufwendungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.745 in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 410,00 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.

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

	Kapital- anteil %	Eigen- kapital	Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4	TUSD -363	TUSD -74	06/2016



# Anlagenpiegel

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	1.1.2016	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2016	1.1.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.816,94	20.040,34	0,00	11.887,25	25.970,03	16.544,94	3.312,34	11.313,25	8.544,03	17.426,00	1.272,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.296,07	688,24	0,00	6.050,83	91.933,48	84.697,07	3.200,74	5.495,33	82.402,48	9.531,00	12.599,00
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	415.528,83	0,00	0,00	415.528,83	0,00	415.527,83	0,00	415.527,83	0,00	0,00	1,00
2. Beteiligungen	26.207.362,37	0,00	0,00	8.992.994,30	17.214.368,07	7.890.651,46	4.792.166,11	6.137.658,67	6.545.158,90	10.669.209,17	18.316.710,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	166.605,72	0,00	0,00	166.605,72	0,00	166.604,72	0,00	166.604,72	0,00	0,00	1,00
	<u>26.789.496,92</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.575.128,85</u>	<u>17.214.368,07</u>	<u>8.472.784,01</u>	<u>4.792.166,11</u>	<u>6.719.791,22</u>	<u>6.545.158,90</u>	<u>10.669.209,17</u>	<u>18.316.712,91</u>
	<u>26.904.609,93</u>	<u>20.728,58</u>	<u>0,00</u>	<u>9.593.066,93</u>	<u>17.332.271,58</u>	<u>8.574.026,02</u>	<u>4.798.679,19</u>	<u>6.736.599,80</u>	<u>6.636.105,41</u>	<u>10.696.166,17</u>	<u>18.330.583,91</u>

## Eigenkapital

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

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

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 um bis zu EUR 485.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital dient der Sicherung von Bezugsrechten.

## Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt TEUR	Rest- laufzeit bis 1 Jahr TEUR	Gesamt TEUR	Rest- laufzeit bis 1 Jahr TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59	59	27	27
Sonstige Verbindlichkeiten	9	9	4	4
	<u>68</u>	<u>68</u>	<u>31</u>	<u>31</u>



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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen, Fremdleistungen, Werbe- und Reisekosten, Raumkosten, sowie Rechts- und Beratungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.484 angefallen, die Buchverluste aus der Veräußerung von Anteilen an Beteiligungen betreffen.

### **Sonstige Angaben**

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

#### **Organe der Gesellschaft**

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Norbert Neef, Rechtsanwalt, Berlin, bis 30.06.2016

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim, ab 15.05.2016

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2016 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender)
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender), ab 31.05.2016
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München, ab 31.05.2016
- Herr Diplom-Betriebswirt Achim Lindner, Kulmbach (Vorsitzender), bis 31.05.2016
- Herr Bernd Förtsch, Vorstandsvorsitzender der Börsenmedien Aktiengesellschaft, Kulmbach (stellv. Vorsitzender), bis 31.05.2016

Frankfurt am Main, den 27. Februar 2017

Der Vorstand



Marin Marinov

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.


Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, 17. März 2017

MOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer

16.2. Jahresabschluss der Coreo AG nach HGB für das Geschäftsjahr zum 31. Oktober 2017 (geprüft)

COREO AG, FRANKFURT AM MAIN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>19.068,00</u>	<u>17.426,00</u>
		19.068,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>7.139,00</u>	<u>9.531,00</u>
		7.139,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.160.246,74	0,00
3. Beteiligungen	<u>10.945.304,07</u>	<u>10.669.209,17</u>
	<u>12.205.550,81</u>	<u>10.669.209,17</u>
	..... 12.231.757,81	..... 10.696.166,17
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.771.265,52	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>83.981,16</u>	<u>8.046,15</u>
		1.855.246,68
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>4.488.678,41</u>	<u>4.778.378,45</u>
	..... 6.343.925,09	..... 4.786.424,60
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>21.741,21</u>	<u>25.095,68</u>
	<u>18.597.424,11</u>	<u>15.507.686,45</u>

**PASSIVA**

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (Vorjahr: EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-26.461.140,98	-19.196.126,91
V. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>2.991.203,16</u>	<u>-7.265.014,07</u>
	.....18.260.728,42	.....15.269.525,26
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>242.320,00</u>	<u>174.651,17</u>
	.....242.320,00	.....174.651,17
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.427,95	54.702,71
2. Sonstige Verbindlichkeiten	12.947,74	8.807,31
- davon aus Steuern: EUR 9.987,94 (Vorjahr: EUR 7.767,84)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 2.959,80 (Vorjahr: EUR 775,47)		
	<u>94.375,69</u>	<u>63.510,02</u>
	.....94.375,69	.....63.510,02
	<u>18.597.424,11</u>	<u>15.507.686,45</u>

COREO AG, FRANKFURT AM MAIN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	58.956,77	137,07
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.100.685,74	25.396,69
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 53,42)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-345.068,04	-275.645,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-24.992,41	-21.233,77
- davon für Altersversorgung: EUR 2.376,00 (Vorjahr: EUR 3.240,00)		
	-370.060,45	-296.879,10
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.070,08	-6.513,08
	-10.070,08	-6.513,08
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-820.683,80	-2.266.949,44
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: EUR 0,03 (Vorjahr: EUR 54,42)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.777,34	72.379,82
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 47.828,96 (Vorjahr: EUR 0,00)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-4.792.167,11
- davon außerplanmäßige Abschreibungen: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 4.792.167,11)		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.957,11	0,00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,28	5,00
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.991.648,13</b>	<b>-7.264.590,15</b>
11. Sonstige Steuern	-444,97	-423,92
<b>12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>2.991.203,16</b>	<b>-7.265.014,07</b>
13. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-26.461.140,98	-19.196.126,91
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b>-23.469.937,82</b>	<b>-26.461.140,98</b>



## **Coreo AG, Frankfurt am Main**

Anhang Jahresabschluss zum 31.12.2017 (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 Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 410,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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



## Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

	Kapital- anteil %		Eigen- kapital		Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4	TUSD	-300	TUSD	- 101	2017
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland*	100	TEUR	63	TEUR	38	2017
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland*	100	TEUR	35	TEUR	10	2017
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland*	100	TEUR	33	TEUR	8	2017
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland*	100	TEUR	23	TEUR	-2	2017

\* Die Gesellschaften wurden in 2017 neu gegründet.

## Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert			
	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.970,03	8.599,20	0,00	0,00	34.569,23	8.544,03	6.957,20	0,00	0,00	15.501,23	19.068,00	17.426,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.933,48	954,88	0,00	8.692,05	84.196,31	82.402,48	3.112,88	0,00	8.458,05	77.057,31	7.139,00	9.531,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
2. Beteiligungen	17.214.368,07	0,00	0,00	4.813.059,78	12.401.308,29	6.545.158,90	0,00	2.619.031,67	2.470.123,01	1.456.004,22	10.945.304,07	10.669.209,17
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.079.133,96	0,00	1.918.887,22	1.160.246,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.160.246,74	0,00
	<u>17.214.368,07</u>	<u>3.179.133,96</u>	<u>0,00</u>	<u>6.731.947,00</u>	<u>13.661.555,03</u>	<u>6.545.158,90</u>	<u>0,00</u>	<u>2.619.031,67</u>	<u>2.470.123,01</u>	<u>1.456.004,22</u>	<u>12.205.550,81</u>	<u>10.669.209,17</u>
	<u>17.332.271,58</u>	<u>3.188.688,04</u>	<u>0,00</u>	<u>6.740.639,05</u>	<u>13.780.320,57</u>	<u>6.636.105,41</u>	<u>10.070,08</u>	<u>2.619.031,67</u>	<u>2.478.581,06</u>	<u>1.548.562,76</u>	<u>12.231.757,81</u>	<u>10.669.166,17</u>

## **Eigenkapital**

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

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

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

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

(einschließlich der Erhöhung bestehende Beteiligungen) oder von Forderungen gegen die Gesellschaft.

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

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

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungs- und Prozesskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

### **Verbindlichkeiten**

	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>	
	<u>Gesamt</u>	<u>Rest-</u>	<u>Gesamt</u>	<u>Rest-</u>
	<u>TEUR</u>	<u>laufzeit</u>	<u>TEUR</u>	<u>laufzeit</u>
		<u>bis 1 Jahr</u>		<u>bis 1 Jahr</u>
		<u>TEUR</u>		<u>TEUR</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81	81	55	55
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
	<u>94</u>	<u>94</u>	<u>64</u>	<u>64</u>

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

### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen außergewöhnliche Erträge in Höhe von TEUR 1.380 aus Buchgewinnen aus der Veräußerung von Finanzanlagen sowie Zuschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.619.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

### **Sonstige Angaben**

#### **Haftungsverhältnisse**

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

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

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

## **Organe der Gesellschaft**

Vorstand im Geschäftsjahr 2017 war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2017 an:

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

Frankfurt am Main, den 13. März 2018

Der Vorstand



Marin N. Marinov

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

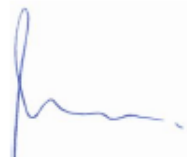
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hofheim am Taunus, 14. März 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



Signed by:  
VOTUM AG  
Date:  
2018.03.14  
14:57:09 +01



16.3. Zwischenbericht der Coreo AG nach HGB für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. August 2018 (geprüft)

**COREO AG, FRANKFURT AM MAIN**

**BILANZ ZUM 31. AUGUST 2018**

**A K T I V A**

	31.8.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>13.793,36</u>	<u>19.068,00</u>
	13.793,36	<u>19.068,00</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>5.270,09</u>	<u>7.139,00</u>
	5.270,09	<u>7.139,00</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000,00	100.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.176.833,37	1.160.246,74
3. Beteiligungen	<u>10.945.304,07</u>	<u>10.945.304,07</u>
	<u>13.070.137,44</u>	<u>12.205.550,81</u>
	.....13.089.200,89	.....12.231.757,81
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.000,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.083.943,16	1.771.265,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>385.682,23</u>	<u>83.981,16</u>
	21.476.625,39	<u>1.855.246,68</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>323.878,93</u>	<u>4.488.678,41</u>
	<u>21.800.504,32</u>	<u>6.343.925,09</u>
	.....22.632,19	.....21.741,21
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>34.912.337,40</u>	<u>18.597.424,11</u>



**PASSIVA**

	31.8.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (Vorjahr: EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.469.937,82	-26.461.140,98
V. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.969.703,40	2.991.203,16
	<u>16.291.025,02</u>	<u>18.260.728,42</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	329.935,00	242.320,00
	<u>329.935,00</u>	<u>242.320,00</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	18.166.667,66	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105.544,28	81.427,95
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.000,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	14.165,44	12.947,74
- davon aus Steuern: EUR 13.346,81 (Vorjahr: EUR 9.987,94)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 818,63 (Vorjahr: EUR 2.959,80)		
	<u>18.291.377,38</u>	<u>94.375,69</u>
	<u>34.912.337,40</u>	<u>18.597.424,11</u>

COREO AG, FRANKFURT AM MAIN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. AUGUST 2018

	1.1. - 31.8.2018 EUR	1.1. - 31.12.2017 EUR
1. Umsatzerlöse	315.619,70	58.956,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	74.361,59	4.100.685,74
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-425.844,32	-345.068,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-40.703,51	-24.992,41
- davon für Altersversorgung: EUR 1.760,00 (Vorjahr: EUR 2.376,00)		
	-466.547,83	-370.060,45
4. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11.138,32	-10.070,08
	-11.138,32	-10.070,08
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.090.160,03	-820.683,80
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	415.530,25	47.777,34
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 414.696,92 (Vorjahr: EUR 47.828,96)		
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.207.185,01	-14.957,11
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,28
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	-1.969.519,65	2.991.648,13
10. Sonstige Steuern	-183,75	-444,97
<b>11. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	-1.969.703,40	2.991.203,16
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-23.469.937,82	-26.461.140,98
<b>13. Bilanzverlust</b>	-25.439.641,22	-23.469.937,82

## **Coreo AG, Frankfurt am Main**

Anhang Zwischenabschluss zum 31.08.2018 (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 Zwischenabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

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

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

	Kapital- anteil %		Eigen- kapital		Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4	TUSD	-300	TUSD	- 101	2017
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	41	TEUR	16	2017
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	21	TEUR	-4	2017
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	36	TEUR	11	2017
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	23	TEUR	-2	2017
Coreo Göttingen AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	2	TEUR	-	
Coreo Solo AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	2	TEUR	-	
Coreo Han AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	2	TEUR	-	
Coreo Solo UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	1	TEUR	-	
Coreo Han UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100	TEUR	1	TEUR	-	
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG**, Frankfurt a.M., Deutschland	94	TEUR	295	TEUR	293	2017

\* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet.

\*\* Die Gesellschaft wurde in 2018 erworben. Bei den Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis handelt es sich um vorläufige Zahlen.

## Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen					Buchwert		
	1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.08.2018 EUR	1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.08.2018 EUR	31.08.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	5.274,64	0,00	0,00	20.775,87	13.793,36	19.068,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	3.994,77	0,00	0,00	88.191,08	77.057,31	5.863,68	0,00	0,00	82.920,99	5.270,09	7.139,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	848.000,00	0,00	0,00	948.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	948.000,00	100.000,00
2. Beteiligungen	12.401.308,29	0,00	0,00	0,00	12.401.308,29	1.456.004,22	0,00	0,00	0,00	1.456.004,22	10.945.304,07	10.945.304,07
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.246,74	26.833,36	0,00	10.246,73	1.176.833,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.176.833,37	1.160.246,74
	<u>13.661.555,03</u>	<u>874.833,36</u>	<u>0,00</u>	<u>10.246,73</u>	<u>14.526.141,66</u>	<u>1.456.004,22</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.456.004,22</u>	<u>13.070.137,44</u>	<u>12.205.550,81</u>
	<u>13.780.320,57</u>	<u>878.828,13</u>	<u>0,00</u>	<u>10.246,73</u>	<u>14.648.901,97</u>	<u>1.548.562,76</u>	<u>11.138,32</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.559.701,08</u>	<u>13.089.200,89</u>	<u>12.231.757,81</u>

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Eigenkapital

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

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

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

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



des Bezugsrechts aufgrund anderer Ermächtigungen in unmittelbarer oder entsprechende Anwendung von Paragraph 186 Abs. 3 Satz 4 AktG zu berücksichtigen.

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

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

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

#### Rückstellungen

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



## Verbindlichkeiten

	31.08.2018				31.12.2017		
	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Rest- laufzeit über 5 Jahre	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihe	18.167	167	18.000	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106	106	0	0	81	81	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	5	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	14	14	0	0	13	13	0
	<u>18.292</u>	<u>292</u>	<u>18.000</u>	<u>0</u>	<u>94</u>	<u>94</u>	<u>0</u>

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

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

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

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

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

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen verrechnete sonstige Sachbezüge.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

## **Sonstige Angaben**

### Haftungsverhältnisse

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

Im aktuellen Geschäftsjahr wurde für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 10.000 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung abgegeben. Darin verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG in der Zeit, in der diese ihre Verpflichtungen nicht vollständig zurückgezahlt hat, in der Weise zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihren Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen.

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

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

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

Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 an:

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

Frankfurt am Main, den 14. September 2018

Der Vorstand



Marin N. Marinov

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. August 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Zwischenabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Zwischenabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.


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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hofheim am Taunus, 20. September 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer

  
Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer

**16.4 Zwischenbericht der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG nach HGB für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 (geprüft)**

**AKTIVA**

	31.8.2018 EUR	27.4.2018 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.724.049,44	0,00
	16.724.049,44	0,00
	16.724.049,44	0,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	1.679.416,11	1.000,00
	1.679.416,11	1.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	18.203,04	0,00
	1.697.619,15	1.000,00
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	248.390,06	0,00
	18.670.058,65	1.000,00

**PASSIVA**

	31.8.2018 EUR	27.4.2018 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	1.000,00	1.000,00
II. Jahresfehlbetrag	<u>-355.349,76</u>	<u>0,00</u>
	.....-354.349,76	.....1.000,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>93.760,00</u>	<u>0,00</u>
	.....93.760,00	.....0,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.437.318,72	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.069,58	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.176.260,11	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	234.000,00	0,00
- davon aus Steuern: EUR 234.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00)		
	<u>18.930.648,41</u>	<u>0,00</u>
	.....18.670.058,65	.....1.000,00

**COREO HAN UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT) & CO. KG,**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 27. APRIL BIS ZUM 31. AUGUST 2018**

	27.04.2018 bis 31.08.2018 <u>EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-45.374,11
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-309.975,65</u>
<b>3. Ergebnis nach Steuern</b>	<u><b>-355.349,76</b></u>
<b>4. Jahresfehlbetrag</b>	<u><b>-355.349,76</b></u>



## **Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main**

Anhang Zwischenabschluss zum 31.08.2018 (HGB)

### **Allgemeine Angaben**

Die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter HRB 50184 eingetragen.

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

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

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

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



Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

## Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert		
	27.4.2018 EUR	Zugänge EUR	Umgliederung EUR	Abgänge EUR	31.08.2018 EUR	27.4.2018 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	31.08.2018 EUR	31.08.2018 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	16.724.049,44	0,00	0,00	16.724.049,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.724.049,44
	0,00	16.724.049,44	0,00	0,00	16.724.049,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.724.049,44

## Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau

Die geleisteten Anzahlungen betreffen in Höhe von TEUR 184 Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Höhe von TEUR 16.540 Anschaffungskosten und -nebenkosten für Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten sowie Verzugszinsen.

## Verbindlichkeiten

	31.08.2018			
	Rest-	Rest-	Rest-	
	laufzeit	laufzeit	laufzeit	
Gesamt	bis 1 Jahr	zwischen	über	
		1 und 5	5 Jahre	
		Jahren		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	9.437	0	9.437	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83	83	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.177	9.177	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	234	234	0	0
	<u>18.931</u>	<u>9.494</u>	<u>9.437</u>	<u>0</u>

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

### Sonstige Angaben

Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name:	Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
Sitz:	Frankfurt am Main
Rechtsform:	UG
Gezeichnetes Kapital:	2.000 EUR

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer im Geschäftsjahr war:

Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

Vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Frankfurt am Main, den 9. Oktober 2018

Der Geschäftsführer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marinov', written in a cursive style.

Marin N. Marinov

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. April 2018 bis zum 31. August 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Zwischenabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.


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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Zwischenabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 10. Oktober 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer

  
Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer

**16.5 Zwischenbericht der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG nach HGB für den Zeitraum 27. April 2018 bis 31. August 2018 (geprüft)**

**AKTIVA**

	31.8.2018 EUR	27.4.2018 EUR
<b>A. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
Geleistete Anzahlungen	5.240.233,11	0,00
	5.240.233,11	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Sonstige Vermögensgegenstände	419.233,80	1.000,00
	419.233,80	1.000,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	14.670,64	0,00
	5.674.137,55	1.000,00
	5.674.137,55	1.000,00

**PASSIVA**

	31.8.2018 EUR	27.4.2018 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten	1.000,00	1.000,00
II. Jahresfehlbetrag	<u>-100.811,18</u>	<u>0,00</u>
	.....-99.811,18	.....1.000,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>43.815,00</u>	<u>0,00</u>
	.....43.815,00	.....0,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.134,86	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<u>5.711.998,87</u>	<u>0,00</u>
	.....5.730.133,73	.....0,00
	<u>5.674.137,55</u>	<u>1.000,00</u>



**COREO SOLO UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT) & CO. KG,**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 27. APRIL BIS ZUM 31. AUGUST 2018**

	27.04.2018 bis 31.08.2018 <u>EUR</u>
1. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.012,34
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-84.798,84</u>
<b>3. Ergebnis nach Steuern</b>	<u><b>-100.811,18</b></u>
<b>4. Jahresfehlbetrag</b>	<u><b>-100.811,18</b></u>

## **Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt am Main**

Anhang Zwischenabschluss zum 31.08.2018 (HGB)

### **Allgemeine Angaben**

Die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter HRB 50185 eingetragen.

Der vorliegende Zwischenabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

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

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

### **Angaben und Erlauerungen zu den Posten der Bilanz**

#### Vorräte

Unter den geleisteten Anzahlungen werden Zahlungen für Immobilien des Vorratsvermögens ausgewiesen, die bereits zum Erwerbszeitpunkt im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen eines Erstellungs- bzw. Entwicklungsprozesses für den Verkauf bestimmt sind. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der erworbenen Immobilien erfolgt erst im September 2018, sodass bis zum Zeitpunkt der Aufstellung der Zwischenbilanz lediglich Anzahlungen angefallen sind.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

#### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschluss- und Rechtsberatungskosten sowie für Verzugszinsen.

## Verbindlichkeiten

	31.08.2018			
	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Rest- laufzeit über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	18	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<u>5.712</u>	<u>5.712</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.730</u>	<u>5.730</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten.

### Sonstige Angaben

#### Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name:	Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
Sitz:	Frankfurt am Main
Rechtsform:	UG
Gezeichnetes Kapital:	2.000 EUR

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer im Geschäftsjahr war:

Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)

Vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Frankfurt am Main, den 09. Oktober 2018

Der Geschäftsführer



Marin N. Marinov

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Zwischenabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 27. April 2018 bis zum 31. August 2018 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Zwischenabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Zwischenabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

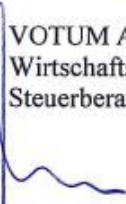
Wir haben unsere Zwischenabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Zwischenabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 10. Oktober 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



16.6 Jahresabschluss der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG (vormals: "HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG") nach HGB zum 31. Dezember 2017 nebst Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (geprüft)

HS WOHNEN IN GÖTTINGEN GMBH & CO. KG, QUEDLINBURG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

	31.12.2017 EUR	13.6.2017 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.329.306,00	0,00
	<u>8.329.306,00</u>	<u>0,00</u>
	8.329.306,00	0,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	104.813,75	0,00
2. Forderungen gegen Gesellschafter	80.000,00	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	550.380,89	0,00
	<u>735.194,64</u>	<u>0,00</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	105.983,41	0,00
	<u>841.178,05</u>	<u>0,00</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	7.500,00	0,00
	<u>9.177.984,05</u>	<u>0,00</u>

PASSIVA

	31.12.2017 EUR	13.6.2017 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Kapitalanteile der Kommanditisten		
1. Festkapital der Kommanditisten	10.000,00	10.000,00
2. Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen der Kommanditisten	<u>0,00</u>	<u>-10.000,00</u>
	10.000,00	0,00
II. Jahresüberschuss	215.704,65	0,00
III. Gutschrift des Ergebnisanteils der Kommanditisten	<u>-215.704,65</u>	<u>0,00</u>
	..... 10.000,00	..... 0,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>8.000,00</u>	<u>0,00</u>
	..... 8.000,00	..... 0,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.377.936,49	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.249.732,81	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	431.255,00	0,00
- davon aus Steuern: EUR 403.195,00		
	<u>9.058.924,30</u>	<u>0,00</u>
	..... 9.058.924,30	..... 0,00
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>101.059,75</u>	<u>0,00</u>
	<u>9.177.984,05</u>	<u>0,00</u>



HS WOHNEN IN GÖTTINGEN GMBH & CO. KG, QUEDLINBURG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 13. JUNI  
BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Rumpf- geschäfts- jahr 2017 EUR
1. Umsatzerlöse	845.896,48
2. Abschreibungen	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-58.980,84</u>
	-58.980,84
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-493.976,06
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-54.759,64</u>
5. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	238.179,94
6. Sonstige Steuern	<u>-22.475,29</u>
7. <b>Jahresüberschuss</b>	<u><u>215.704,65</u></u>

## **Allgemeine Angaben**

Die HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Quedlinburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal unter HRA 5414 eingetragen. Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 13. Juni 2017 gegründet.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Personengesellschaft im Sinne von § 267 HGB. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von den großenabhängigen Erleichterungen der §§ 267, 276, 288, 274a HGB Gebrauch gemacht.

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**

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Soweit notwendig,

werden künftige Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung entsprechend § 253 Abs. 2 HGB.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

## Anlagenspiegel

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert
	13.6.2017	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2017	13.6.2017	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	8.388.286,46	0,00	0,00	8.388.286,46	0,00	58.980,46	0,00	0,00	58.980,46	8.329.306,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	8.388.286,46	0,00	0,00	8.388.286,46	0,00	58.980,46	0,00	0,00	58.980,46	8.329.306,00

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten.

## Verbindlichkeiten

	31.12.2017			
	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Rest- laufzeit über 5 Jahre	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.378	7.378	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten	1.250	1.250	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	431	431	0	0
	<u>9.059</u>	<u>9.059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Raumkosten, Verwaltungskosten, die Haftungsvergütung sowie Rechtsberatungskosten.

## Sonstige Angaben

Gesellschafter

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name:	Hesse Projektmanagement GmbH
Sitz:	Quedlinburg
Rechtsform:	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 EUR

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer im Geschäftsjahr war:

Hesse Projektmanagement GmbH

Vertreten durch Michael Hesse, Quedlinburg

Quedlinburg, den 23. Oktober 2018

Der Geschäftsführer



Michael Hesse

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 13. Juni 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

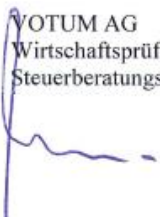
Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt:


Die Gesellschaft weist unter dem Bilanzposten "Sonstige Vermögensgegenstände" Forderungen aus Mietkautionen gegen ihre Hausverwaltung in Höhe von TEUR 21 aus. Darüber hinaus weist die Gesellschaft unter dem Bilanzposten "Sonstige Verbindlichkeiten" in diesem Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten an Mieter aus Mietkautionen in Höhe von TEUR 21 aus. Aus den uns vorgelegten Unterlagen lässt sich nicht mit hinreichend sicherer Wahrscheinlichkeit die Höhe und die Vollständigkeit der genannten Forderungen und Verbindlichkeiten beurteilen. Demzufolge kann keine hinreichende Prüfungssicherheit in diesem Punkt erlangt werden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Jahresabschluss insoweit fehlerhaft ist.

Mit dieser Einschränkung entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hofheim am Taunus, 7. November 2018

VOTUM AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Alexander Leoff  
Wirtschaftsprüfer

  
Christoph Lehnert  
Wirtschaftsprüfer



Signed by: VOTUM  
AG  
Date: 2018.11.07  
17:28:28 +01



# F Wertgutachten

## Wertgutachten

### Bewertung des Coreo AG – Portfolios,

#### 1 Einleitung

Gemäß Auftrag (i. F. der „Auftrag“) der Coreo AG (i. F. die „Gesellschaft“), haben wir, Jones Lang LaSalle SE, die in der Anlage (i. F. die „Einzelobjektaufstellung“) genannten Immobilien in Augenschein genommen und für jede Immobilie (i. F. die „Immobilien“) ein zusammengefasstes Gutachten zur Bewertung der Marktwerte der entsprechenden Eigentums- bzw. Erbbaurechte per 31. August 2018 erstellt.

#### 2 Einhaltung von Bewertungsgrundsätzen

Wir bestätigen hiermit, dass unsere Bewertungen den einschlägigen Bestimmungen der aktuellen Valuation Standards (i. F. „VS“) entsprechen, die in den Royal Institution of Chartered Surveyors (i. F. „RICS“) Valuation Standards - Global, 7th Edition (i. F. das „Red Book“) enthalten sind. Diese Vorgehensweise stellt eine international anerkannte Bewertungsgrundlage dar.

#### 3 Status des Bewerter und Interessenkonflikte

Wir bestätigen hiermit, dass wir die Bewertung wie im Red Book gefordert als externer und unabhängiger Bewerter vorgenommen haben, der für die Erstellung entsprechender Gutachten qualifiziert ist. Wie Sie wissen, haben wir in der Vergangenheit Teile des Immobilienvermögens der Gesellschaft im Transaktionswesen betreut.

#### 4 Zweck des Bewertungsgutachtens

Nach den uns vorliegenden Informationen wird dieses Bewertungsgutachten (i. F. das „Bewertungsgutachten“) dazu benötigt, dem Vorstand der Gesellschaft den Marktwert der Immobilien zum Stichtag 31. August 2018 zu bestätigen, und soll darüber hinaus in einen Wertpapierprospekt (der „Prospekt“) aufgenommen werden. Der Prospekt ist erforderlich für die geplante Kapitalerhöhung der Gesellschaft sowie für die Börseneinführung der neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie weiteren Börsen in Deutschland (das „Angebot“); der Wertpapierprospekt stellt die Grundlage für Investitionsentscheidungen von Anlegern zu Gunsten der Gesellschaft dar.

Jones Lang LaSalle SE  
Wilhelm-Leuschner-Straße 78  
60329 Frankfurt

Postfach 160463  
60067 Frankfurt

T +49 (0) 69 2003 0  
F +49 (0) 69 2003 1001

jll.de

Sitz: Frankfurt am Main  
Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB Nr. 108051  
Zertifiziert nach ISO 9001

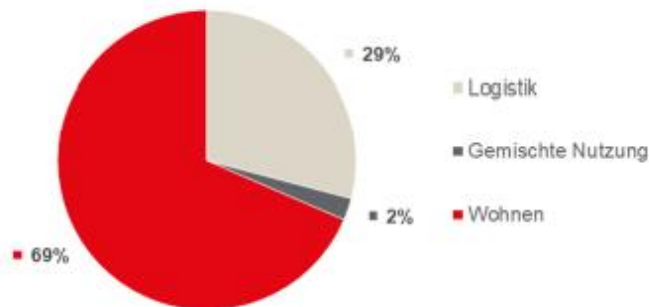
Geschäftsführende Direktoren:  
Timo Tschammer (CEO Germany)  
Marcel Abel Peter Orend  
Izabela Dammer Jörg Ritter  
Dr. Christian Koch  
Verwaltungsratsvorsitzender: Timo Tschammer

## 5 Portfolioanalyse

### 5.1 Objekte nach Gebäudekategorie\*\*

Das Portfolio umfasst zum Zeitpunkt der Wertermittlung 27 Liegenschaften. Davon werden 2 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Logistik“, 12 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Gemischte Nutzung“, und 13 Liegenschaften der Gebäudekategorie „Wohnen“ zugeordnet.

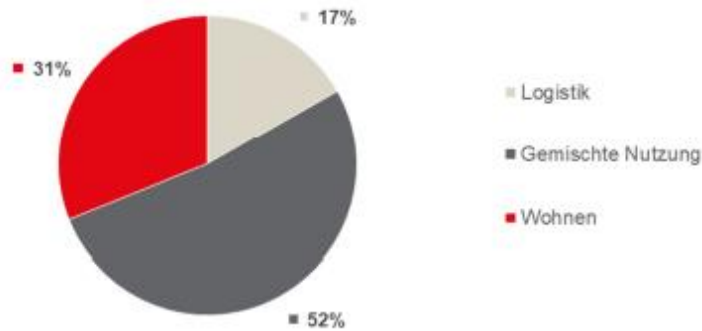
#### Gebäudekategorie nach Istmiete\*



\* ohne Umsatzmietenanteile und Erbbauzinsen; inklusive Mietgarantien

\*\* Werte sind gerundet

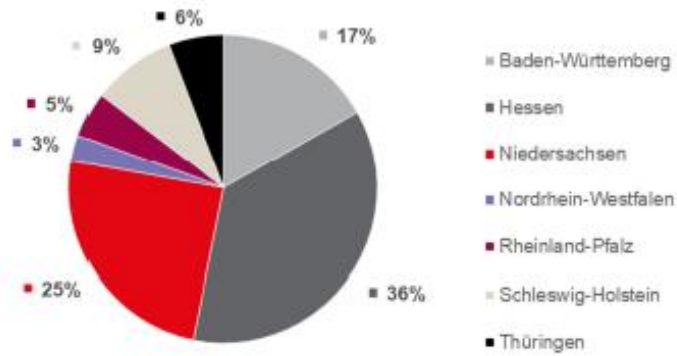
#### Gebäudekategorie nach Marktwert



\* Werte sind gerundet

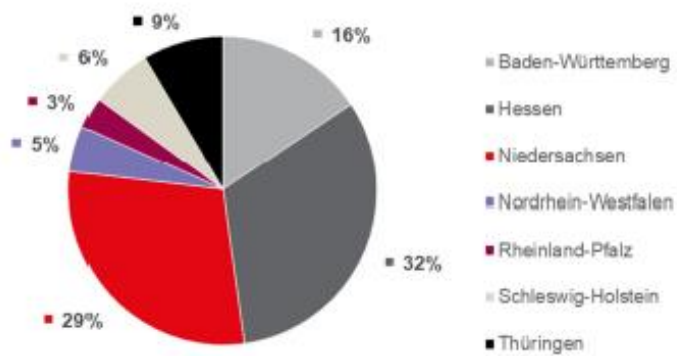
## 5.2 Regionale Verteilung

### Regionale Verteilung nach Marktwert\*



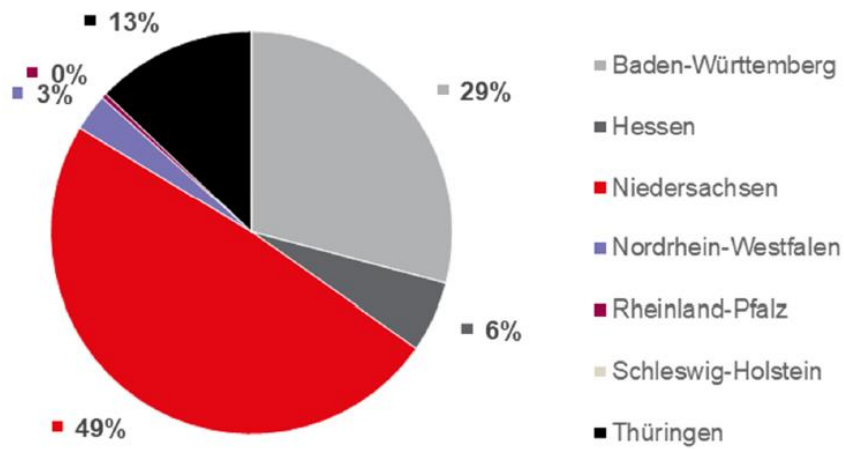
\* Werte sind gerundet

### Regionale Verteilung nach Marktmiete\*



\* ohne Umsatzmietanteile und Erbbauzinsen; inklusive Mietgarantien; Werte sind gerundet

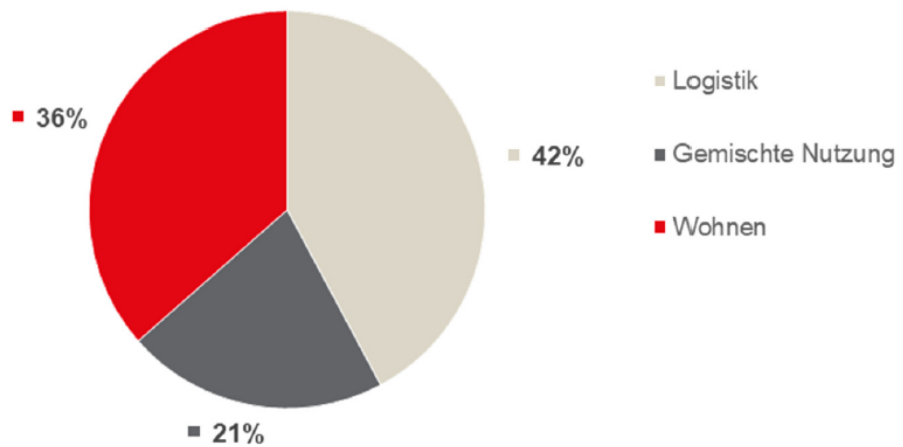
## Regionale Verteilung nach Istmiete\*



\* ohne Umsatzmietanteile und Erbbauzinsen; inklusive Mietgarantien; Werte sind gerundet

### 5.3 Vermietbare Fläche nach Nutzungsarten

#### Mietfläche nach Nutzungsarten\*



\* Die ausgewiesenen Nutzflächen basieren auf einer Aufstellung der Coreo AG, welche die in den Mietverträgen vereinbarten Mietflächen beinhaltet. Diese Mietvertragsflächen können im Einzelfall gegenüber nachträglich in einem Aufmaß ermittelten Mietflächen abweichen, wobei die Abweichung auf individueller Objektebene nicht wesentlich ist und auf Portfolioebene keine wesentliche Veränderung (d.h. unter 1%) darstellt.

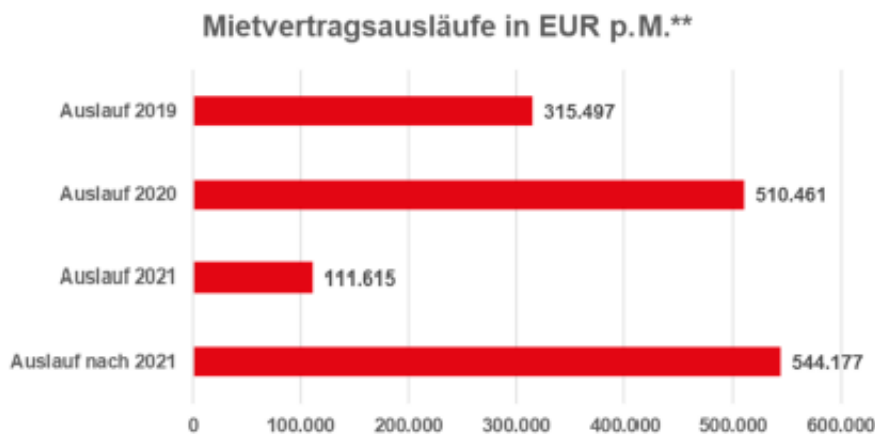
\* ohne PKW-Stellplätze, Funkantennen, Außenverkaufsstände und Reklameschilder

\* Werte sind gerundet

#### 5.4 Mietverteilung nach Objekt und Nutzungsrecht\*

Stadt	Mietername	Nutzungsart	Miete p.a.	Anteil an der Gesamtmiete
Bruchsal	HG-SB Großmärkte C+C Warenvertriebs	Logistik	319.038 €	14,39%
Mannheim	Spedition Karl Schwarz GmbH	Logistik	93.584 €	4,22%
Mannheim	Deutsche Bahn AG	Logistik	70.152 €	3,17%
Mannheim	Orkan Haksal	Logistik	42.821 €	1,93%
Mannheim	Volkan Haksal	Logistik	40.191 €	1,81%
Mannheim	REMONDIS GmbH & Co. KG	Logistik	24.188 €	1,09%
Marburg	Rechtsanwälte Bonasch	Gemischte Nutzung	23.184 €	1,05%
Mannheim	Thomas Wirth	Logistik	22.128 €	1,00%
Mannheim	Christina Ritscher	Logistik	15.980 €	0,72%
Mannheim	Axsmar	Logistik	14.982 €	0,68%
			<b>688.184 €</b>	<b>30,06%</b>

#### 5.5 Restlaufzeiten der Mietverträge\*



\* Mietvertragsausläufe bezogen auf die Mieteinnahmen; unter Berücksichtigung der Mietgarantien für die leerstehenden Einheiten und ohne Umsatzmietanteile

\*\* nur gewerbliche Mietverträge berücksichtigt, da Mietverträge im Wohnsegment auf unbefristete Zeit laufen

## 5.6 Leerstand (zum Bewertungsstichtag)

### Leerstand zum Bewertungsstichtag



## 5.7 Besichtigung der Immobilien

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien am 10.08.2018

Gießen, Lahn	Johannesstraße 17
Marburg	Bahnhofstraße 2
Flensburg	Rathausstraße 4
Wetzlar	Karl-Kellner-Ring 35

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien am 14.08.2018

Bielefeld	Güterhallenstraße 1-25
Viersen	Bahnhofstraße 1b
Werdohl	Neustadtstraße 1
Göttingen	Am Weißen Stein 1a
Göttingen	Groner Landstraße 9-9d
Göttingen	Hagenweg 20/20a
Göttingen	Maschmühlenweg 4-6
Göttingen	Ruhstrathöhe 16/20
Göttingen	Untere Maschstraße 13
Osterode	Aegidienstraße 13
Osterode	Hauptstraße 107
Warburg	Klostergut Wormeln
Clausthal-Zellerfeld	Sorge 6
Gillersheim	Bornstraße 26
Göttingen	Sollingenstraße 3
Bad Kästritz	Rosa-Luxemburg-Ring 1-14

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien am 16.08.2018

Darmstadt	Rheinstraße 34
Hanau	Herrnstraße 1
Bad Homburg	Louisenstraße 53-57

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien am 17.08.2018

Frankfurt am Main	Berger Straße 124b
Trier	Simeonstraße 58

- Wir besichtigten die folgenden Immobilien am 22.08.2018

Mannheim	Güterhallenstraße 1-25
Bruchsal	Im Wendelrot 11-17

## 6 Bewertunggrundlage und vertraglich gesicherte Jahresmiete

### 6.1 Marktwert

Der Marktwert jeder Immobilie wurde gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Book ermittelt. Gemäß diesen Standards ist der Marktwert:

*„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Bei der Durchführung unserer Bewertung auf Basis des Marktwertes als Beurteilungsgrundlage haben wir den Kommentar des International Valuation Standards Council berücksichtigt, der auch Eingang in die Standards des Red Book gefunden hat. Die RICS ist der Auffassung, dass die Anwendung des Marktwertprinzips zu demselben Ergebnis führt wie der Open Market Value, der in früheren Ausgaben des Red Book verfochten wurde.

### 6.2 Vertraglich gesicherte Jahresmiete inkl. Mietgarantie

Die vertraglich gesicherte Jahresmiete (Monat 1x12) ist für jede der Immobilien in der Einzelobjektaufstellung aufgeführt. Die Jahresmieten werden für die Zwecke des vorliegenden Immobiliengeschäfts definiert als:

*„Die zurzeit tatsächlich existierenden Einnahmen aus der Immobilie“.*

- ohne Berücksichtigung von Sondereinnahmen oder Abzügen, die sich aus der Immobilie ergeben;
- ohne Mehrwertsteuer und vor sonstigen Steuern (Ertragsteuern und Zinsen auf Eigen- oder Fremdkapital).

In der Einzelobjektaufstellung ist ferner für jede Immobilie die jeweilige Marktmiete ausgewiesen. Die Marktmiete wird gemäß dem vom International Valuation Standards Council verabschiedeten PS 3.3 beurteilt. Gemäß den dort genannten Bestimmungen ist die Marktmiete:



*„Der geschätzte Betrag für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

Bei Immobilien, die zum Bewertungsstichtag ganz oder teilweise leer standen, haben wir gemäß den vorstehenden Grundsätzen den Mietzins als Marktmiete angesetzt, der unserer Auffassung nach zum Bewertungsstichtag auf dem freien Markt erzielbar wäre.

In Bezug auf indexgebundene Mieten haben wir uns auf die Informationen verlassen, die uns von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

Teilweise wurden Umbauszenarien gerechnet, die gemäß den Vorgaben des Eigentümers geplant sind, diese wurden entsprechend plausibilisiert. Für das Objekt Flensburg wurde ein Residualwertverfahren zur Wertermittlung herangezogen.

### **6.3 Steuern und Kosten**

Es wurden keine Anpassungen zur Berücksichtigung von Steuerverbindlichkeiten vorgenommen, die bei einer Veräußerung der Immobilie entstehen. Ebenso wenig wurden mit dem Verkauf verbundene Kosten berücksichtigt, die vom Veräußerer zu tragen sind, sowie eine etwaige Rückzahlung von staatlichen oder sonstigen Zuschüssen oder Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit einer Veräußerung der Immobilien.

Allerdings wurden die vom Käufer zu tragenden Erwerbsnebenkosten bei jeder Immobilie abgezogen.

### **6.4 Mehrwertsteuer**

Die in dem vorliegenden Gutachten genannten Marktwerte und Marktmieten wurden ohne die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer ausgewiesen.

## **7 Annahmen und Informationsquellen**

Eine Annahme wird im Glossar des Red Book als „Vermutung, die als zutreffend angesehen wird“ definiert (i. F. „**Annahme**“).

*„Bei einer Annahme werden Sachverhalte, Bedingungen oder Situationen einbezogen, die den Gegenstand einer Wertermittlung oder die Vorgehensweise bei der Wertermittlung betreffen und die der Sachverständige bei der Durchführung der Wertermittlung vereinbarungsgemäß nicht überprüfen muss. In der Regel werden Annahmen dann gemacht, wenn keine speziellen Untersuchungen seitens des Sachverständigen erforderlich sind, um nachzuweisen, ob etwas zutrifft oder nicht.“*

Bei der Erstellung unseres Gutachtens sind wir von verschiedenen Annahmen ausgegangen und haben uns auf bestimmte Informationsquellen verlassen. Soweit dies angemessen war, haben wir uns von der Gesellschaft oder von den Beratern der Gesellschaft bestätigen lassen, dass unsere Annahmen ihres Wissens nach richtig sind. Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, sind unsere Bewertungsansätze zu überprüfen. Die Annahmen, auf denen das vorliegende Gutachten beruht, sind im Folgenden aufgeführt:



## **7.1 Eigentum**

Wir sind davon ausgegangen, dass in Bezug auf die Immobilien marktgängige Eigentums- bzw. Erbbaurechte vorliegen und die Immobilien frei von wertmindernden Wegerechten, Grunddienstbarkeiten, Beschränkungen, Rechtsstreitigkeiten oder kostspieligen bzw. außerordentlichen Auslagen sind. Außerdem haben wir angenommen, dass die Immobilien frei von Grundschulden, Grundstücksbelastungen und sonstigen Lasten sind.

## **7.2 Bausubstanz und Versorgungsleitungen, schädliche Materialien, Maschinen und Anlagen, Goodwill**

Für die bewerteten Immobilien wurden uns keine Kopien von Bauzustandsberichten zur Verfügung gestellt. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Immobilien frei von Schimmel, Ungezieferbefall, chemischen Belastungen sowie Bausubstanz- und Konstruktionsmängeln sind.

Wir haben nicht untersucht, ob Tonerdezement, Kalziumchloridzusätze oder sonstige Schadstoffe beim Bau oder Umbau der Immobilien verwendet wurden. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass eine derartige Untersuchung ergeben würde, dass in den Bauwerken keine derartigen schädlichen Materialien enthalten sind.

Ferner wurden keine Boden- und geologischen Untersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die Fundamente der Gebäude Mängel aufweisen. Für die Zwecke der vorliegenden Bewertung sind wir - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - davon ausgegangen, dass die Belastungsfähigkeit des jeweiligen Bodens ausreicht, um das darauf errichtete Gebäude zu tragen. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder archäologischen Überreste im Boden vorliegen, die sich auf die jetzige oder eine künftige Bebauung, Weiterentwicklung oder den Wert der jeweiligen Immobilie negativ auswirken könnten.

Ferner wurde auch auf eine Prüfung der Elektroinstallationen, Heizungsanlagen, Maschinen und Anlagen sowie der Versorgungs- und Abwasserleitungen verzichtet. Wir sind vielmehr davon ausgegangen - sofern die Gesellschaft oder die Berater der Gesellschaft uns keine dem entgegenstehenden Informationen haben zukommen lassen - dass die gesamte Gebäudetechnik zufriedenstellend funktioniert.

Maschinen und Anlagen, die nicht zu den Versorgungseinrichtungen gehören, wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Insbesondere wurden alle Maschinen und Anlagen von der Bewertung ausgeschlossen, die ganz oder hauptsächlich zur Durchführung der Geschäftstätigkeit des Gebäudenutzers installiert wurden. Möbel und Zubehör sowie bewegliche und unbewegliche Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge, Lagerbestände und bewegliche Werkzeuge flossen ebenso wenig in die Bewertung ein wie ein ggf. vorhandener Goodwill, der sich aus der gegenwärtigen Nutzung der Immobilien ergibt.

Jones Lang LaSalle SE, alle unsere Zweiggesellschaften sowie jeder qualifizierte Mitarbeiter, der als Sachverständiger Beratungsleistungen erbringt oder Wertgutachten erstellt, bestehen grundsätzlich darauf, dass Kunden und/oder Dritte (unabhängig davon, ob wir von dieser Kenntnis haben) akzeptieren, dass das Bewertungsgutachten in keinem Fall die Bausubstanz, das Fundament, den Bodenzustand und die Versorgungsleitungen einbezieht und dementsprechend keine entsprechenden Zusicherungen erlaubt.

### **7.3 Umweltzustand**

Für die Immobilien wurden uns keine Umweltberichte zur Verfügung gestellt. Des Weiteren haben wir keine förmliche Umweltprüfung vorgenommen, da dies nicht Teil des Auftrags war. Auch haben wir die früheren Nutzungen des Gebäudes und der benachbarten Grundstücke nicht überprüft, um festzustellen, ob ggf. nutzungsbedingte Verunreinigungen vorliegen.

Wir sind davon ausgegangen, dass keine ungewöhnlichen Bodenverhältnisse oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die den Wert der Immobilie oder deren jetzige oder künftige Nutzung oder Entwicklung beeinträchtigen.

Sollten sich diese Annahmen als falsch erweisen, würde sich der Wert der Immobilien um einen nicht zu beziffernden Betrag verringern.

### **7.4 Flächen**

Wir haben die Immobilien nicht vermessen, sondern haben die Flächenangaben zu Grunde gelegt, die uns von der Gesellschaft bzw. ihren Beratern zur Verfügung gestellt wurden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass die Flächen gemäß den Verfahren gemessen und berechnet wurden, die derzeit in dem Land, in dem sich die Immobilien befinden, marktüblich sind.

### **7.5 Gesetzliche Anforderungen und Planung**

Wir sind ferner davon ausgegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude alle lokal geltenden Planungs- und Baubestimmungen eingehalten wurden, sämtliche erforderlichen Genehmigungen vorlagen und keine Auflagen in Bezug auf den Bau, die Nutzung oder die Belegung der Gebäude gemacht wurden. Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass alle Genehmigungen und Nachweise für die derzeitige Nutzung der Immobilien ordnungsgemäß eingeholt bzw. erbracht wurden und dass keine gegenteiligen Pläne oder Einschränkungen vorliegen.

### **7.6 Mietverhältnisse**

Normalerweise überprüfen wir Mietverträge und Eigentumsurkunden nicht. Falls uns jedoch entsprechende Dokumente zur Verfügung gestellt werden, haften wir nicht für die richtige Auslegung der Inhalte, sofern diese nicht von Ihren Rechtsanwälten geprüft wurden.

Wir sind davon ausgegangen, dass uns Kopien aller relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt wurden, und haben uns auf die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der von der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mietaufstellungen verlassen.

Die Finanzkraft der Mieter wurde von uns nicht überprüft. Sofern uns keine allgemeinen oder speziellen Hinweise vorlagen, die anderes vermuten ließen, sind wir davon ausgegangen, dass die Mieter finanziell in der Lage sind, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, dass keine wesentlichen Miet- oder Nebenkostenrückstände aufgelaufen sind, dass keine Vertragsbrüche begangen wurden und dass keine Streitigkeiten mit Mietern vorliegen oder bevorstehen.

Allerdings haben wir bei der Bewertung berücksichtigt, welche Art von Mietern die Gebäude zurzeit nutzen und ihre Mietverpflichtungen erfüllen müssen, welche Art von Mietern wahrscheinlich für eine leer stehende Immobilie in Frage kommen und wie der Markt die Bonität dieser Mieter allgemein beurteilt.

Außerdem sind wir davon ausgegangen, dass in allen Fällen, in denen Mieterhöhungen oder Vertragsverlängerungen vorgenommen wurden oder bevorstehen, sämtliche Mitteilungen fristgerecht und rechtsgültig zugestellt wurden.

#### **7.7 Informationen**

Wir sind davon ausgegangen, dass die Informationen, die uns von der Gesellschaft und ihren Beratern im Zusammenhang mit den Immobilien zur Verfügung gestellt wurden, vollständig, richtig und aktuell sind.

Dies bedeutet, dass wir auch davon ausgehen, dass die Gesellschaft und ihre Berater uns alle Sachverhalte zur Kenntnis gebracht haben, die den Wert der Immobilie ihres Wissens nach wahrscheinlich beeinflussen (hierzu gehören unter anderem künftige Mietverhältnisse, Mietanpassungen, ausstehende gesetzliche Anforderungen und Planungsentscheidungen) und dass die entsprechenden Angaben aktuell sind.

### **8 Vertraulichkeit und Offenlegung**

Der Inhalt dieses Bewertungsgutachtens und der Einzelobjektaufstellung darf nur für den Zweck dieser Bewertung und des Prospekts verwendet werden. Eine anderweitige Nutzung und insbesondere die Weitergabe an Dritte oder die anderweitige Veröffentlichung oder Offenlegung gegenüber Dritten auch in Auszügen (außer im Prospekt) ohne vorherige schriftliche Einwilligung von Jones Lang LaSalle SE, ist unzulässig.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, im Falle einer Zustimmung zur Weitergabe oder Offenlegung an einen Dritten (außer im Prospekt), den Dritten schriftlich darauf hinzuweisen und sicher zu stellen, dass Jones Lang LaSalle SE grundsätzlich keine Gewähr gegenüber dem Dritten für die in diesem Bewertungsgutachten und der Einzelobjektaufstellung enthaltenen Inhalte übernimmt und der Dritte keinerlei Ansprüche gegen Jones Lang LaSalle SE aus den Arbeitsergebnissen herleiten kann.

Der Auftraggeber verpflichtet sich darüber hinaus, Jones Lang LaSalle SE von der Inanspruchnahme Dritter und allen damit zusammenhängenden Kosten freizustellen, die Dritte infolge einer unzulässigen Weitergabe oder Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse gegen Jones Lang LaSalle SE geltend machen. Dritte sind in diesem Zusammenhang auch mit dem AG verbundene Unternehmen.


## 9 Bewertungsergebnis – Coreo Portfolio

Wir sind der Meinung, dass die Eigentums- und Erbbaurechte an den in der Einzelobjektaufstellung beschriebenen Immobilien vorbehaltlich der im Gutachten erläuterten Annahmen und Hinweise zum Stichtag des Gutachtens, d.h. zum 31. August 2018 folgenden Marktwert besitzen:

**€ 45.579.000**

(in Worten: Fünfundvierzig Millionen und Fünfhundertneunundsiebzig-tausend Euro)

Dieser Wert ist gerundet und ergibt sich nach Abzug von Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten sowie Maklergebühren, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufs, ohne Berücksichtigung von eventuellen sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.



ppa. Georg Charlier, MRICS  
National Director  
Team Leader Valuation and Transaction Advisory  
Jones Lang LaSalle SE



ppa. Sebastian Grimm, MRICS  
National Director  
Team Leader Residential Valuation Advisory  
Jones Lang LaSalle SE