

KONZERNZWISCHENBERICHT **2021**
VERIANOS SE

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<u>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>	<u>4</u>
<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>5</u>
<u>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>12</u>
<u>SONSTIGES</u>	<u>15</u>

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	<u>18</u>
<u>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>20</u>
<u>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</u>	<u>21</u>

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 – 30. JUNI 2021

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 – 30. JUNI 2021

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern versteht sich an den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft), Frankfurt am Main sowie in Mailand, Valencia, Madrid und Luxemburg als unabhängige Real Estate Partnerschaft, welche mit den Geschäftsbereichen Investment und Advisory individuelle Investmentprodukte und anspruchsvolle Beratungs- und Finanzierungsmandate realisiert. Unsere Kunden stammen sowohl aus dem Bereich der Family Offices und High Net Worth Individuals als auch der institutionellen Anleger, Fondsinitiatoren und Finanzinstitute. Als interdisziplinäre Experten agieren wir an der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Kapitalmärkten. Das Leistungsspektrum deckt die Entwicklung und Strukturierung von Anlageprodukten ebenso wie das aktive Management der dahinterstehenden Vermögenswerte ab. Mit innovativen Lösungen begegnen wir auch anspruchsvollen Repositionierungs- und Restrukturierungsaufgaben. Durch die Abbildung der strukturierten Investmentprodukte über eine eigene, BaFin-beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG/AIFM) profitieren die Anleger dabei von einem hohen Maß an Transparenz.

Die VERIANOS SE ist als Muttergesellschaft in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft tätig, die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet. Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungunternehmen wahrgenommen. Darüber hinaus werden in diesem Bereich ebenso Projektentwicklungsmaßnahmen auf der Basis von Joint-Ventures außerhalb eines durch das KAGB regulierten Bereiches umgesetzt. Das Geschäftsfeld Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien und Leistungen eines Placement Agents. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Advisory GmbH wahrgenommen.

Dabei verfolgt die VERIANOS-Gruppe sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich unverändert eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet. Die Wertschöpfung resultiert hierbei immer aus der Immobilie und es erfolgt keine Spekulation auf Marktentwicklungen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einem gesamtwirtschaftlich durchwachsenen 1. Quartal 2021 zeigen die Monate April, Mai und Juni erste Zeichen der Erholung im Einzelhandel, Gastgewerbe und Tourismus sowie der Stabilisierung in der Produktion. Allerdings bremsen Lieferengpässe vor allem im Bauhauptgewerbe, Maschinenbau und im Verarbeitenden Gewerbe die Produktion und dämpfen die Erwartungen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ließen die Lockerungen der Corona-Maßnahmen die Umsatzzahlen in Einzelhandel und Tourismus im Mai zwar kräftig steigen, sie liegen aber nach wie vor deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Eine Insolvenzwelle aufgrund der Pandemie blieb bislang aus. Die Auftragseingänge im verarbeitenden Gewerbe sind bis April 2021 kontinuierlich angestiegen und sanken im Mai real, kalender- und saisonbereinigt um 3,7 % gegenüber dem Vormonat. Ihr Niveau ist aber weiterhin hoch und liegt seit Oktober 2020 über dem Vorkrisenniveau – im Mai noch um 6,2 %. Die Produktion ist seit dem starken Jahresende 2020 wieder leicht gesunken und liegt nun 5,0 % unter dem Vorkrisenniveau von Februar 2020. Hier war zum einen eine gewisse Stagnation nach den Vorzieheffekten der Mehrwertsteuersenkung bis Ende 2020 zu erwarten, zum anderen beeinträchtigen Lieferengpässe bei Vorprodukten in verschiedenen Branchen die Produktion. Zu nennen ist hier insbesondere die Automobilindustrie, die durch die Materialknappheit bei Halbleitern ausgebremst wird. Ihre Produktion sank im Mai 2021 um -7,2 % gegenüber dem Vormonat und lag 27,9 % unter dem Vorkrisenniveau, nachdem sie sich bis Jahresende 2020 noch im Aufwärtstrend befunden hatte. Die Lockerungen für Beherbergungen haben im Mai 2021 erwartungsgemäß zu einem deutlichen Plus bei den Übernachtungszahlen gegenüber dem Vormonat geführt. Im Mai 2021 zählten die Beherbergungsbetriebe in Deutschland 14,3 Millionen Übernachtungen in- und ausländischer Gäste. Das waren zwar 29,4 % mehr Übernachtungen als im von der Corona-Krise stark beeinträchtigten Mai 2020, aber nur etwa ein Drittel der Übernachtungen vom Mai des Vorkrisenjahres 2019 (-67,8 %). Unter der Voraussetzung, dass die Öffnungen bestehen bleiben oder sogar ausgeweitet werden können, dürfte sich diese Belegung in den kommenden Monaten fortsetzen. Die von einigen erwartete Insolvenzwelle durch die Corona-Krise ist bislang ausgeblieben. Auch als Effekt staatlicher Unterstützungen und des Aussetzens der Insolvenzantragspflicht setzte sich der langjährige Trend sinkender Insolvenzzahlen sogar verstärkt fort. Im April 2021 lag die Zahl der angemeldeten Unternehmensinsolvenzen 9 % unter dem Vorjahreswert und sogar 21 % unter dem Wert für April 2019 ¹.

In der Immobilienwirtschaft kehrt der Optimismus zurück. Die zweite Befragung der Immobilienunternehmen im Jahr 2021 im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienindex (ISI) hat die folgenden zentralen Ergebnisse:

Das Immobilienklima verbessert sich und erreicht nun einen Wert von 38,6 Punkten, was einer Steigerung von 5,8 Punkten gegenüber dem Vorquartal entspricht. Damit hat das Immobilienklima fast wieder das Niveau der Zeiten vor der Pandemie erreicht. Ursächlich für diese Entwicklung sind vor allem die besseren Erwartungen der Branche für die nächsten zwölf Monate. Die guten Konjunkturaussichten in Kombination mit den Impffortschritten lassen die Immobilienwirtschaft optimistisch in die Zukunft schauen. Mit einem Wert von 17,9 erreicht der Erwartungswert den höchsten Stand seit 2017.

¹ Statistisches Bundesamt: Konjunktur Mitte 2021, Pressemitteilung Nr. 337 vom 13. Juli 2021

Im Bürosektor hat sich das Immobilienklima überdurchschnittlich stark entwickelt, der Wert liegt nun bei 40,8. Gegenüber dem Vorquartal hat sich der Erwartungswert um über 15 Punkte verbessert. Tatsächlich hat sich der Büromarkt bisher deutlich positiver entwickelt als erwartet. Die Aussicht auf ein Ende der Homeoffice-Pflicht, die doch langsamer voranschreitende Ausweitung des mobilen Arbeitens sowie die Erkenntnis, dass selbst bei höherem Anteil mobilen Arbeitens Flächen nur bedingt eingespart werden können, dürfte für die deutliche Verbesserung der Erwartungen verantwortlich sein.

Auch im Handelsimmobiliensektor gab es einen Sprung im Immobilienklima um 11,1 Punkte auf nun 25,9 Punkte. Während die Mehrzahl der Unternehmen im letzten Quartal noch eine Verschlechterung der Lage in den nächsten zwölf Monaten erwartet hat, geht nun eine Mehrheit von einer Verbesserung aus. Allerdings ist die Stimmungslage in diesem Segment besonders volatil.

Im Wohnsegment hat das Immobilienklima den Verlust im letzten Quartal fast wieder aufgeholt, der Wert liegt nun bei 28,5. Auch in diesem Segment ist der Erwartungswert nun wieder positiv, allerdings mit 3,5 auf einem niedrigen Niveau.

Die Projektentwicklung ist das einzige Segment, in dem das Immobilienklima in diesem Quartal zurückging, allerdings auf hohem Niveau. Der Wert liegt nun bei 49,7 (-3,0 gegenüber dem Vorquartal). In diesem Segment haben sich vor allem die Erwartungen verschlechtert. Dies könnte u. a. auf die höheren Kosten für Materialien zurückzuführen sein. Insgesamt wird die Lage im Vergleich zu den anderen Segmenten aber deutlich besser eingeschätzt.

Die Corona-Pandemie belastet einen Teil der Unternehmen immer noch schwer, 11,8 % der Unternehmen sind stark von Mietstundungen betroffen, 10 % sind stark wegen Beeinträchtigungen in der Neuvermietung belastet. Dies gilt im Besonderen für das Handelssegment. Insgesamt ist aber zumindest die starke Betroffenheit rückläufig.

Die diesmalige Sonderfrage zeigt, dass rund ein Drittel aller Unternehmen Energieeffizienz als ein sehr wichtiges Kriterium beim Immobilienkauf ansehen. Nur sehr wenige erachten dieses Kriterium als nicht wichtig. In allen Segmenten gehen mehr als 80 % der Unternehmen davon aus, dass Energieeffizienz in den nächsten zwölf Monaten deutlich wichtiger oder zumindest wichtiger wird ².

Mit Blick auf unseren internationalen Ansatz und den Aktivitäten in Spanien erwartet die dortige Wirtschaft kräftige Impulse. Spanien war 2020 von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie stärker betroffen als alle anderen 27 Mitglieder der Europäischen Union (EU). Das Statistikamt INE errechnete für das Jahr 2020 einen Einbruch des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um real 10,8 %. In der Eurozone lag der Rückgang des BIP hingegen bei 6,8 %. Eine Trendwende zeichnet sich mittlerweile immer klarer ab. Im Sommer 2021 geht die EU-Kommission von real 6,2 % Wachstum im laufenden Jahr und von plus 6,3 % 2022 aus. Gegenüber dem Frühjahr hob sie die Zahl für 2021 an und senkte den Ausblick auf 2022 geringfügig. Zweistellige Zunahmen erwartet die Kommission im Frühjahr 2021 für Ausrüstungsinvestitionen (12,2 %) sowie Importe (11,7 %) und Exporte (10,4) von Waren und Dienstleistungen. Es handelt sich dabei nicht nur um einen kurzen Nachholeffekt: Alle drei Indikatoren sollen auch 2022 auf ähnlich hohem Niveau weiter zulegen. Im 1. Quartal 2021 blieb die spanische Wirtschaftsleistung noch um 4,2 % unter dem Wert des Vorjahresquartals zurück. Erste Indikatoren verbesserten sich seither jedoch spürbar. So nahmen laut Statistikamt INE die Ausrüstungsinve-

² *IW-Gutachten-Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienindex (ISI) vom 23. Juni 2021*

stitionen um 4,4 % zu. Die Lage im Industrie- als auch im Dienstleistungssektor verbessert sich erstmals seit Beginn der Coronakrise zeitgleich. Indizes aus beiden Wirtschaftssegmenten befinden sich im Sommer 2021 in einem regelrechten Höhenflug. Infrastrukturprojekte und der Bedarf an mehr Wohnungen sowie Logistikgebäuden versprechen künftig positive Zahlen. Die Tageszeitung El País berichtete, dass die Renovierung von Gebäuden künftig massiv staatlich gefördert werden soll. Mit der Unterstützung der EU-Hilfspakete sollen 5,8 Milliarden Euro bereitgestellt werden. Je nach Projekt können die Eigentümer Erstattungen von 35 bis 100 % der Kosten erhalten ³.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Analog zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen war in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2021 ebenfalls ein Einfluss auf die planmäßige Fortführung unserer unternehmerischen Entwicklung zu verzeichnen. Die aus dem derzeitigen Marktumfeld resultierenden Investment-Opportunitäten wurden dabei konsequent gesichtet und bewertet. Neben einem planmäßigen Erwerb von Immobilien in Valencia/Spanien konnte eine wesentliche mittelbare Akquisition einer Liegenschaft mit einer zu projektierenden Wohn- und Gewerbeimmobilienmaßnahme in Bonn auf der Basis eines Joint-Ventures erfolgreich abgeschlossen werden, welche zu einer wesentlichen Fortentwicklung der Management- und Beteiligungs-Erträge beitragen soll.

Für den VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds und dessen Ziel eines europäischen Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften mit einem Volumen von bis zu EUR 200 Mio. und einem Eigenkapitalvolumen von mindestens EUR 50 Mio. konnte im 1.HJ 2021 das „second-closing“ erfolgreich abgeschlossen werden.

Mit dem erfolgreichen Abschluss der Neukonzeptionierung der durch den LCBH GmbH & Co. geschlossenen InvKG-Fonds gehaltenen Liegenschaft in Bad Homburg und der Eröffnung als Multi-Store-Kaufhaus in der ersten Hälfte des Jahres 2021 mit einer attraktiven Ankermieterstruktur ist das Ziel einer wertsteigernden Entwicklung einhergehend mit zukünftigen Management- und Co-Investment-Erträgen auch unter den herrschenden Bedingungen der COVID19-Pandemie nachhaltig verfolgt worden.

Ebenfalls unter der Beachtung der herrschenden Verhältnisse der COVID19-Pandemie sind für das durch die luxemburgische Finanzaufsicht regulierte Mezzanine-Debt-Investmentprodukt, dessen Einwerbung von institutionellen Eigenkapital durch das zurückhaltende Vorgehen der Investoren gegenüber neuen Investment-Managern beeinflusst wird, alternative Fondsstrukturen im ersten Halbjahr des Jahres 2021 bewertet worden, die einer Umsetzung zugeführt werden sollen.

Die Planungsleistungen der projektierten Wohnbaumaßnahme eines Joint-Ventures in der Kölner Innenstadt sind in dem ersten Halbjahr 2021 gezielt fortgeführt worden, so dass vorgesehene Beginn des Vertriebs der zu schaffenden Wohneinheiten unter renditeoptimierten Ansätzen erfolgen kann.

Im Geschäftsbereich Beratung wurden die fundierten Akquisitionshandlungen mit dem Ziel zukünftiger Restrukturierungsmaßnahmen in der ersten Hälfte des Jahres 2021 unverändert fortgeführt.

³ GTAI Germany Trade & Invest (Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland) Veröffentlichung zu Spanien Wege aus der Coronakrise vom 22.07.2021

Mit einer verminderten Betriebsleistung, dies bedingt durch den Saldo aus den verminderten Umsatzerlösen, der erhöhten Bestandsveränderung und den verminderten sonstigen betrieblichen Erträgen, verminderten Aufwendungen für die Betriebsleistung aufgrund des Rückgangs des Personalaufwands und den verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen und einem durch den verminderten Zinsaufwand und erhöhten Erträgen aus Beteiligungen verbesserten Finanzergebnis war in der ersten Hälfte des Jahres 2021 im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres ein um TEUR 614 verminderter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS SE

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -2.412 um TEUR 614 auf TEUR -1.798 verändert. Beratungsumfänge sowie wesentliche Transaktionen und somit deren korrespondierende Umsätze werden analog zu den Vorjahren im zweiten Halbjahr erwartet.

Zur Darstellung der Ertragslage verwenden wir in der nachfolgenden Übersicht eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung.

	30.06.2021		30.06.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	708	71,0	912	82,5	-204
Bestandsveränderung	42	4,2	-91	-8,2	133
Andere laufende betriebliche Erträge	247	24,8	285	25,7	-38
Betriebsleistung	997	100,0	1.106	100,0	-109
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	0	0,0	64	5,8	-64
Personalaufwand	1.428	143,2	1.587	143,5	-159
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28	2,8	38	3,4	-10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.133	113,6	1.414	127,8	-281
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.589	259,6	3.103	280,5	-514
Betriebsergebnis	-1.592	-159,6	-1.997	-180,5	405
Finanzergebnis	-206	-20,7	-413	-37,3	207
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.798	-180,3	-2.410	-217,8	612
Ertragsteuern (- = Ertrag)	-0,5	0,0	2	-0,2	-2
Konzernjahresfehlbetrag	-1.798	-180,3	-2.412	-218,0	614

Bei einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verminderten Betriebsleistung, einem verminderten Personalaufwand sowie durch die verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen war bei einem Umsatzvolumen von TEUR 708 und dem durch die verminderten Zinsaufwendungen bei erhöhten Erträgen aus Beteiligungen verbesserten Finanzergebnis eine Veränderung des Ergebnisses um TEUR 614 zu verzeichnen.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 204 vermindert. Die Umsätze entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Die anderen laufenden betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 38 leicht vermindert.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen waren im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres nicht zu verzeichnen.

Bei einer nahezu unveränderten durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer (30) verzeichnete der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt eine Minderung von TEUR 159, welche sich im Wesentlichen durch die Veränderung der Bezüge von Organen ermittelt, diese wiederum im Wesentlichen begründet durch die veränderte Anzahl von Organen aufgrund des Wechsels von Mitgliedern des Vorstands der vormaligen Aktiengesellschaft in den Verwaltungsrat der Societas Europaea.

Im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres weisen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Minderung von TEUR 281 aus, welche im Wesentlichen den Saldo aus den deutlich verminderten Einzelwertberichtigungen, den verminderten Rechts- und Beratungskosten sowie den erstmalig geleisteten Vergütungen des Verwaltungsrats berücksichtigt.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen.

Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme (TEUR 98), welche im Wesentlichen die erhöhten Erträge aus Beteiligungen berücksichtigt. Bei erhöhten Zinserträgen (TEUR 20) sowie verminderten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, diese im Wesentlichen begründet aus dem Saldo der geminderten einmaligen Finanzierungskosten, den erhöhten Zinsen aus Anleihen und der Minderung der Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, ermittelt sich eine Verbesserung des Finanzergebnisses in Höhe von TEUR 207.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden die auf steuerlichen Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern wiederum überprüft. Unter der Voraussetzung unveränderter Ergebnisplanungen wurde eine Anpassung nicht vorgenommen.

b) Finanzlage des Konzerns

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzernes sowie dem Liquiditätsmanagement verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht zum 31.12.2020.

Die Kapitalflussrechnung zum 30. Juni 2021 führt zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 1.327, die im Wesentlichen aus den Mittelzuflüssen aus der Aufnahme externer Finanzierungen bei einem gleichzeitigen Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen Folge die Zunahme von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen sowie die nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten.

Der geringfügige Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Investitionen in das Anlagevermögen.

Aus der Inanspruchnahme des zweckgebundenen Betriebsmitteldarlehens und dem Zufluss aus den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultiert aus der Finanzierungstätigkeit ein Mittelzufluss.

Die Liquidität des Konzerns war jederzeit im Verlauf des ersten Halbjahres sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

	1.HJ 2021
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.798
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-4.363
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-11
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	5.701
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.327
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2021	1.472
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2021	2.799

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 2.798 und einem Kassenbestand von TEUR 0,5.

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2021		31.12.2020		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	15.001	49,1	15.018	55,9	-17
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	10.868	35,6	7.184	26,7	3.684
Aktive latente Steuern	4.670	15,3	4.670	17,4	0
Bilanzsumme Aktiva	30.539	100,0	26.872	100,0	3.667
Konzerneigenkapital	9.412	30,9	11.210	41,7	-1.798
Rückstellungen	2.122	6,9	2.157	8,0	-35
Verbindlichkeiten	19.005	62,2	13.505	50,3	5.500
Bilanzsumme Passiva	30.539	100,0	26.872	100,0	3.667

Die Entwicklung der Vermögenslage weist einen leichten Rückgang des Anlage- sowie eine Zunahme im Bereich des Umlaufvermögens aus.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2021 gegenüber dem 31.12.2020 von TEUR 26.872 um TEUR 3.667 auf TEUR 30.539 erhöht.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Standardsoftware) in Höhe von TEUR 16 (i. Vj. TEUR 20), Grundstücke mit Bauten in Höhe von TEUR 1.314 (i. Vj. TEUR 1.322), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 150 (i. Vj. TEUR 163), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 13.521 (i. Vj. TEUR 13.513). Die leichte Minderung berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus den laufenden Abschreibungen sowie den Zugängen.

Im Umlaufvermögen ist eine Zunahme von TEUR 3.684 zu verzeichnen. aus. Der Zunahme der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen aus Darlehen und Vorlagen gegen die SMC 2 GmbH & Co. KG sowie aus Vorlagen der Kwartier GmbH & Co. KG berücksichtigt, steht eine Minderung der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, hier im Wesentlichen aus Forderungen gegen die VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG aus Leistungen und Vorlagen, sowie der sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2021 TEUR 9.412 und hat sich um das Ergebnis des ersten Halbjahres 2021 um TEUR -1.798 verändert. Die Eigenkapitalquote ermittelt sich mit 30,9 % (i. Vj. 41,7 %).

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.894 (i. Vj. TEUR 1.881), Steuer-rückstellungen in Höhe von TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,8) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 228 (i. Vj. TEUR 275) und blieben dabei im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Unter den Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anleihen mit TEUR 9.150 (i. Vj. TEUR 9.150), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 5.370 (i. Vj. TEUR 3.372), Verbindlich-keiten gegenüber anderen Kreditgebern mit TEUR 3.916 (i. Vj. TEUR 0), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 99 (i. Vj. TEUR 114), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 216 (i. Vj. TEUR 179) und die sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anlei-hen, laufende Steuerzahlungen und Sozialabgaben) in Höhe von TEUR 253 (i. Vj. TEUR 690) ausgewiesen.

3.2 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Bei einer im Vergleich zu dem Zeitraum des Vorjahres planmäßigen Verminderung der Aufwendungen konnte das planmäßige Ergebnis realisiert werden.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

In der SE bestanden zum 30.06.2021 Bankverbindlichkeiten aus der vollständigen Inanspruchnahme des KfW-Unternehmerkredits, im Konzern werden darüber hinaus Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie in Mailand/Italien, ausgewiesen.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Perspektiven haben sich in Deutschland in den letzten Monaten erheblich verbessert. Die dritte Infektionswelle vom Frühjahr 2021 konnte erfolgreich zurückgedrängt werden und die Impfung der Bevöl-kerung macht große Fortschritte. Die Ergebnisse der IW-Konjunkturumfrage vom Sommer 2021 untermauern – trotz der bestehenden Produktionseinschränkungen infolge stockender Zulieferungen aus dem Inland und dem Ausland und der verbleibenden Pandemierisiken infolge weiterer potenzieller Infektionswellen durch Vi-rusmutationen die bereits im zweiten Quartal 2021 eingesetzten Auftriebskräfte. Die Unternehmen gehen mit hoher Zuversicht in die zweite Jahreshälfte 2021. Die Hälfte der gut 2.000 vom Institut der deutschen Wirtschaft befragten Unternehmen erwartet für 2021 eine höhere Produktionstätigkeit als im Krisenjahr 2020, nur noch 15 % sehen einer schwächeren Geschäftstätigkeit entgegen. Die Erholung wird von allen Wirtschaftsbereichen getragen. Relativ hoher Optimismus herrscht in der Industrie: Fast 60 % dieser Firmen erwarten eine höhere Produktion als im Vorjahr. Im Dienstleistungssektor ist es die Hälfte. In beiden Bereichen gehen lediglich 13 %

von einer geringeren Produktion als im Krisenjahr 2020 aus. Bei den Investitionen und bei der Beschäftigung sehen jeweils über zwei Fünftel der Betriebe für das gesamte Jahr 2021 einen Zuwachs gegenüber 2020. Mit diesen zuversichtlichen Investitions- und Beschäftigungsperspektiven gewinnt die Erholung an Substanz ⁴.

Das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug im Jahr 2020 78,9 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang um ca. 12 % im Vergleich zum Vorjahr, als ein Gesamtvolumen von 89,5 Milliarden Euro verzeichnet wurde.

Vor allem seit Beginn der Corona-Pandemie nahm das Transaktionsgeschehen ab und erreichte im zweiten und dritten Quartal lediglich Volumina wie zuletzt 2016. Während der Handel mit Gewerbeimmobilien spürbar zurückging und das Gesamtvolumen gegenüber den 2019 erzielten 70,7 Milliarden Euro um deutliche 17 % auf 58,6 Milliarden Euro sank, präsentierte sich der Wohnportfoliotransaktionsmarkt sehr lebhaft und wuchs mit einem neuerlichen Plus von rund 8 % auf 20,3 Milliarden Euro nun schon im vierten Jahr in Folge.

Im Ergebnis verharrte der gesamte Transaktionsmarkt 2020 auf einem historisch hohen Niveau, was sich in diesem Jahr fortsetzen und in einer Seitwärtsbewegung resultieren dürfte: Für 2021 schätzen 98 % der Investoren den hiesigen Immobilienmarkt als attraktiv bis sehr attraktiv ein, was vor allem daran liegt, dass Deutschland im Vergleich zu anderen Investitionsstandorten mehr denn je als „safe haven“ wahrgenommen wird. Zudem rechnen die Befragten mit Nachholeffekten am Markt, nachdem 2020 etliche Deals Coronabedingt nicht zustande gekommen waren: Jeder vierte prognostiziert ein wieder steigendes Transaktionsvolumen. 58 % erwarten eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau.

Der Immobilienmarkt sortiert sich gerade neu: Die Brexit-Übergangsfrist ist ausgelaufen. Die Corona-Pandemie hält weiter an und hat zum Teil massive Auswirkungen auf Immobilien. Im Wahljahr werden insbesondere Wohnungsmieten und -preise noch stärker in den Fokus rücken. Zudem ist ab 2022 die Taxonomie-Verordnung der EU anzuwenden, weswegen jetzt die notwendigen Anpassungen für nachhaltige Investitionen vorgenommen werden müssen“, sagt Christian Schulz-Wulkow, Leiter des Immobiliensektors bei EY für Deutschland, Schweiz und Österreich und verantwortlich für die Studie. „In diesem Jahr laufen somit viele Entwicklungen mit großem Einfluss auf die Immobilienwirtschaft gleichzeitig auf ihren Kulminationspunkt zu. Investoren sollten der Lage größte Aufmerksamkeit zukommen lassen.

Die drei Megatrends mit dem größten Einfluss auf den Immobilienmarkt sind aus Sicht der Umfrageteilnehmer die Digitalisierung (94 % Zustimmung), der demografische Wandel (85 %) und der Klimawandel (82 %).

Hier besteht aus Sicht der Umfrageteilnehmer dringender Handlungsbedarf: So messen 97 % der Befragten der Digitalisierung innerhalb des eigenen Unternehmens einen zunehmenden Stellenwert bei. Mit 88 % erwartet die Mehrheit der Befragten Effizienzgewinne bei Transaktionen durch digitale Plattformen und Datenstandards.

Was die Einbindung von ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) betrifft, befindet sich die Branche nach Ansicht nahezu aller Umfrageteilnehmer noch in den Kinderschuhen.

⁴ IW-Report 24/2021-Institut der deutschen Wirtschaft vom 12.07. 2021

Dabei sieht ein Großteil dieses Thema als besonders relevant an: Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien wird durch die EU-Taxonomie gefördert und erhöht den Druck auf die Branche, bestätigen 95 % der Investoren. Zudem wird mittlerweile ein wirtschaftlicher Nutzen überwiegend bejaht: 65 % der Investoren erwarten mittel- bis langfristig eine steigende Rentabilität durch die Implementierung von ESG-Kriterien.

Die Zinsentwicklung beschäftigt die Immobilienbranche mit 64 % gegenüber 82 % im Vorjahr immer weniger. Auch die Relevanz von politischen Instabilitäten und Unsicherheiten nimmt deutlich ab (55 % gegenüber 80 % im Vorjahr). Bemerkenswert: Mit 40 % Zustimmung sorgt sich weniger als die Hälfte der Befragten um künftige Pandemien ⁵.

b) Strategie und Chancen

Im ersten Halbjahr 2021 wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung und deren strategische Weiterentwicklung konsequent vorangebracht. Beeinflusst werden diese durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und einhergehender, umgesetzter Investment-Aktivitäten.

c) Ausblick auf 2021

Aufbauend auf unserem Investment-Track-Record, bei dem wir alle unsere gesetzten Renditeziele deutlich übererfüllen konnten, platzieren wir derzeit das Eigenkapital für unsere neuen flexiblen Fondsstrukturen. Im Mai konnten wir bereits das erfolgreiche zweite Closing des European Opportunities Fund abschließen und auch das zweite Investment im Rahmen einer Portfolio Transaktion aus dem Fonds tätigen. Mit den neuen Fondsstrukturen werden wir schneller und flexibler europaweit agieren können. Darüber hinaus stehen uns die Mittel längerfristig zur Verfügung, sodass wir Kapital künftig revolvierend einsetzen können. Von Beginn unserer Investmentaktivitäten an haben wir uns auf Small- und Mid-Cap Objekte bis max. ca. EUR 20 Mio. Objektvolumen konzentriert. In dieser Nische sehen wir unverändert ein sehr attraktives Chance-Risiko-Profil und bewegen uns mit unserer Spezialisierung bewusst unterhalb der Mindest-Objektgrößen unserer großen Wettbewerber.

Unter den gegebenen Umständen der aktuellen COVID-19-Pandemie bleibt eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht weiterhin erschwert. Gleichzeitig schaffen die derzeitigen Pandemie-bedingten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil, sodass wir dem Trend der letzten beiden Halbjahre folgend weiterhin von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens ausgehen können. Gleichzeitig führten die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu einer bewussten Verschiebung geplanter Verkäufe mit einhergehender Verschiebung von Erträgen auf Ebene des VERIANOS Konzerns. Die Marktpreisentwicklungen sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien bestärkt uns jedoch in unserer Strategie, Verkäufe bewusst verschoben zu haben.

Mit der bevorstehenden Wintersaison rechnen wir mit einem Anstieg der Corona-Infektionen mit möglicherweise neuerlichen politischen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus. Ebenfalls stellen die Langzeitwirkungen der Pandemie, insbesondere die Dauer des Hochfahrens der globalen Lieferketten einen weiteren Unsicher-

⁵ Pressemitteilung zu dem EY-Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020 vom 13. Januar 2021/21

heitsfaktor in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung dar. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren halten zwar an ihrem Ausblick für das Geschäftsjahr 2021 fest, gehen aber von über das Geschäftsjahr 2021 hinausgehenden Auswirkungen der Pandemie aus und erwarten weiterhin eine Volatilität in den Immobilienmärkten. Dies stellt zwar erhebliche Chancen für das Geschäftsmodell von VERIANOS dar, vermindert jedoch die Prognosefähigkeit der Ergebnisse, da auf entsprechende Marktverwerfungen zeitnah reagiert werden muss.

Insgesamt werden wir im Geschäftsjahr 2021 weiterhin „auf Sichtflug“ agieren und unsere Investitions- und Verkaufsaktivitäten regelmäßig an die Gegebenheiten eines sich kurzfristig verändernden Marktumfelds anpassen. Unverändert gehen wir für 2021 von einem gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 deutlich verbesserten Ergebnis aus.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS SE sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 wurden bestehende Chancen und Risiken und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VERIANOS SE sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Wesentliche Veränderungen oder Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

IV. SONSTIGES

Dieser Lagebericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Annahmen und Erwartungen. Sie bergen daher insbesondere wegen der aktuell nicht immer zuverlässig einschätzbaren konjunkturellen Entwicklung eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches des VERIANOS Konzerns liegen, beeinflussen den Anlagemarkt und damit die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie sowie die Ergebnisse des Konzerns. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen des Konzerns wesentlich von getroffenen Erwartungen abweichen.

Köln, den 29.10.2021
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2021

AKTIVA

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.679,11	19.903,16
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	3,00
	15.682,11	19.906,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.314.231,12	1.321.639,28
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.832,97	162.964,19
	1.464.064,09	1.484.603,47
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	834.000,00	834.000,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	140.048,13	132.255,96
3. Beteiligungen	12.547.100,00	12.547.100,00
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
	13.521.149,13	13.513.356,96
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Andere unfertige Leistungen	106.761,49	65.137,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.037,00	3.111,00
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	6.420.787,93	3.470.151,38
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.384.861,80	1.934.712,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	113.185,81	213.512,42
	7.919.872,54	5.621.487,35
III. Flüssige Mittel	2.798.638,19	1.472.174,73
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	42.510,40	25.605,84
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	4.670.200,00	4.670.200,00
	30.538.877,95	26.872.471,71

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

in EUR	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	686.485,66	876.766,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.861,88	35.687,77
	708.347,54	912.453,81
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	41.624,29	91.055,36-
3. Sonstige betriebliche Erträge	247.423,97	285.658,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	64.080,76
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.247.181,37	1.384.470,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	181.465,88	202.679,55
	1.428.647,25	1.587.150,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.260,78	38.413,77
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.132.840,13	1.414.298,84
– davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB – 13.748,50 (13.748,46)		
8. Erträge aus Beteiligungen	129.367,40	60.331,79
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen	7.792,17	0,00
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0,00	21.677,73
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.519,40	52.699,53
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	416.063,69	504.777,61
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-563,96	1.676,86
14. Ergebnis nach Steuern	-1.798.173,16	-2.411.987,19
15. Sonstige Steuern	0,00	168,00
16. Konzernjahresfehlbetrag	1.798.173,16	2.412.155,19
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr (i. Vj. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr)	-2.622.342,25	3.987.343,42
18. Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)	-4.420.515,41	1.575.188,23

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNANHANG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 BIS 30. JUNI 2021

GRUNDLAGEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die VERIANOS SE gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen. Sitz des Mutterunternehmens ist Köln, dieses ist unter der Nummer HRB 102849 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2021 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff. bzw. DRS, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzliche Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 – zuletzt geändert am 16. Oktober 2020 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021, der auf Basis des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 („Zwischenberichterstattung“) erstellt wurde, kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zur Anwendung. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS SE alle Tochterunternehmen einbezogen, an denen die VERIANOS SE unmittelbar oder mittelbar über die Kontrolle verfügt oder bei denen der Konzern auf sonstige Weise die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann, um daraus den entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Die Einbeziehung der Tochterunternehmen beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist.

Der Konsolidierungskreis hat sich zum 30. Juni 2021 nicht verändert.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Gesellschaften über den Berichts- sowie Vergleichszeitraum:

	30.06.2021	31.12.2020
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	1
Assoziierte Unternehmen	10	10
Beteiligungen	5	5
Summe Gesellschaften	25	25

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2021
	%
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDierten VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt/Main	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main	100,00
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spanien	100,00
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00
B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN	
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF, Luxemburg/Luxemburg	100,00
C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
Gürzenich Ventures GmbH & CO. KG, Köln	50,00
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00
La Vie Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l, Luxemburg/Luxemburg	50,00
D. BETEILIGUNGEN	
SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	27,58
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	20,00

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der Vermögensgegenstände berücksichtigt bis zum 30. Juni 2021 die Zugänge sowie die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung waren unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode zum Abschlussstichtag nicht zu entwickeln. Wesentliche Änderungen ergaben sich zum Abschlussstichtag nicht.

2. FINANZANLAGEN

Der zum 31. Dezember 2020 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen hat sich bis zum 30. Juni 2021 bedingt durch die Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (TEUR 8) unwesentlich erhöht.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die bis zum 30. Juni 2021 entstandenen Kosten für Verwaltungsgebühren, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds erstattet werden, sind unter den unfertigen Leistungen mit TEUR 107 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2020 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 6.421 (31. Dezember 2020 TEUR 3.470), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 1.385 (31. Dezember 2020 TEUR 1.935) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 113 (31. Dezember 2020 TEUR 213) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zum Abschlussstichtag TEUR 1 (31. Dezember 2020 TEUR 3).

5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.799).

6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unverändert beinhalten die Rechnungsabgrenzungsposten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für den Zeitraum nach dem Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses.

7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 weist der Posten aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz aus, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2021 bis 2025 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2021 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung unveränderter Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

8. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS beträgt zum 30. Juni 2021 unverändert EUR 12.500.000,00 eingeteilt in 12.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

9. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2021 unverändert EUR 943.843,20.

10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2020 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde analog zu den Vorjahren nicht erstellt.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres sowie des Vorjahres.

Die Sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 228 (31.Dezember 2020 TEUR 275) und veränderten sich somit um TEUR 47. Die Veränderungen ergeben sich insbesondere durch den Verbrauch der Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen aus dem Vorjahr.

11. VERBINDLICHKEITEN

Im Jahr 2018 hat die VERIANOS SE unter VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und unter der ISIN DE 000A268VP3 eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 6.000.000,00 ausgegeben, die zum Bilanzstichtag mit EUR 4.900.000,00 gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 01. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 01. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

Die Anleihe ist durch das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheiten-treuhänders eingeräumten Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligung an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

Im März des Jahres 2020 hat die VERIANOS SE unter VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und unter der ISIN DE 000A254Y19 eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 ausgegeben, die zum 30. Juni 2021 mit EUR 4.250.000,00 gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 05. März 2025 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 05. März 2020 mit jährlich 6 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Anleihe ist unbesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten ein mit Datum vom 24. Juli 2020 mit der Volksbank Köln Bonn eG abgeschlossenen Darlehensvertrag über ein zweckgebundenes Betriebsmitteldarlehen aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau über TEUR 5.000. Das Darlehen wird mit 1,23 % verzinst, dieses ist unbesichert.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banoc Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 370). Die Verbindlichkeit gegenüber der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 3.916 sind durch eine Abtretung des Anspruchs auf Rückzahlung eines ausgereichten Darlehens der VERIANOS Finance GmbH, einem von der VERIANOS Investment Management GmbH eingeräumten Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligung an der SMC 2 GmbH & Co. KG sowie der KWARTIER GmbH & Co. KG und durch die Abtretung sämtlicher bestehender und zukünftig entstehenden Ansprüchen der SMC 2 GmbH & Co. KG aus deren Beteiligung an einer Joint-Venture-Projektgesellschaft besichert.

Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 100 (31. Dezember 2020 TEUR 114). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 216 (31. Dezember 2020 TEUR 179). Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, liegen zum Stichtag nicht vor. Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sich zum 30. Juni 2021 um TEUR 436 auf TEUR 254 vermindert und berücksichtigen im Wesentlichen die laufende Lohnsteuer, laufende Sozialversicherungsbeiträge sowie die entstandenen Zinsansprüche in Zusammenhang mit den ausgegebenen Anleihen. Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme der Zinsansprüche in Zusammenhang mit der Anleihe 2018 unbesichert.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	30.06.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	18.972	10.472
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.200	1.200
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	9.272	9.272

Bei den Bürgschaften für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. von Beteiligungsunternehmen (TEUR 10.472) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie für Verpflichtungen einer Projektgesellschaft der SMC 2 GmbH & Co. KG in Zusammenhang mit dem Erwerb der Gesellschaftsanteile (TEUR 8.500). Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2021 kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen bzw. der Projektgesellschaft.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 708 (i. Vj. TEUR 912), die analog zum Berichtszeitraum des Vorjahres im Wesentlichen die Erlöse aus der Verwaltung der AIF im Sinne des KAGB berücksichtigen.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge berücksichtigen im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen (TEUR 18), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 34), aus Erstattungen für Lohnfortzahlung (TEUR 10), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 181) sowie sonstigen Erträgen (TEUR 4). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unterlagen diese einer Abnahme von TEUR 39.

3. PERSONALAUFWAND

Zum 30. Juni 2021 beträgt der Personalaufwand TEUR 1.429 (i. Vj. TEUR 1.587) und unterlag dabei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei einer unveränderten durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer im Wesentlichen bedingt durch die zeitlichen Abstände von Ein- und Austritten einer Minderung von TEUR 158.

4. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Unverändert zu den Vorjahren werden die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigt.

5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.133 enthalten unverändert die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Mieten und Raumkosten, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Verwaltungsrats, Kosten für den Börsendienst, Versicherungen und Beiträge, Leasingkosten für Büroeinrichtungen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen bedingt durch die Minderung bei den Beratungskosten sowie den entfallenen Wertberichtigungen auf Forderungen um TEUR 287.

6. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die anteiligen Beteiligungsergebnisse sind korrespondierend zu dem dargestellten Konsolidierungskreis berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ermittelt sich hinsichtlich der Erträge eine Erhöhung von TEUR 77, Aufwendungen haben sich nicht ergeben.

7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Zinsen in Höhe von TEUR 67 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe von TEUR 6.

8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die Aufwendungen in Höhe von TEUR 72 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung, Zinsen an andere Kreditgeber in Höhe von TEUR 16, die Zinsen und die Finanzierungskosten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 299 sowie Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Darlehen) in Höhe von TEUR 29 und unterlagen im Wesentlichen bedingt durch verminderte einmalige Finanzierungskosten aus den Anleihen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einer Minderung von TEUR 89.

9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Konzern berechnet die Ertragssteueraufwendungen der Periode unter Einbeziehung des Steuersatzes, der für das Geschäftsjahr erwartet wird. Das bedeutet, dass der geschätzte, effektive Jahresdurchschnittssteuersatz auf die Vorsteuererträge der Zwischenperiode angewendet wird. Eine Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern zum 30. Juni 2021 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

10. SONSTIGE STEUERN

Sonstige Steuern ergaben sich bis zum Stichtag nicht.

SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) zum 30. Juni 2021 betrug 31 (i. Vj. 31), davon 19 (i. Vj. 18) männliche und 12 (i. Vj. 13) weibliche Angestellte.

2. VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOREN

Geschäftsführende Direktoren der VERIANOS SE

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main (*ab 18.06.2021*)
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Ole Sichter, Dipl. Ing. Frankfurt am Main (*bis 18.06.2021*)

Verwaltungsrat der VERIANOS SE

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main
– *Vorsitzender, auch geschäftsführender Direktor (ab 18.06.2021) –*
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
– *stellvertretender Vorsitzender, Vorsitz Capital Committee und Mitglied Presiding Committee –*
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
– *auch geschäftsführender Direktor –*
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien
– *Mitglied Capital Committee –*
- Dr. Frank Pörschke, Kaufmann, Hamburg
– *Mitglied Investment Committee (bis 19.08.2021) –*
- Ole Sichter, Dipl. Ing. Frankfurt am Main (*bis 18.06.2021*)
– *auch geschäftsführender Direktor (bis 18.06.2021) –*
- Karl-Josef Schneiders, Kaufmann, Königstein im Taunus (*ab 19.08.2021*)

2. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen sind im ersten Halbjahr 2021 alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS SE, Köln sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

Nahestehende Personen sind des Weiteren die Mitglieder des Verwaltungsrats, die Geschäftsführenden Direktoren und leitende Mitarbeiter sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Köln, den 29.10.2021

Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

VERIANOS SE
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: ir@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE