

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT UND KONZERNABSCHLUSS

2020

VERIANOS SE (bis 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der VERIANOS SE zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält eine Darstellung über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Alle Währungsangaben erfolgen in Euro.

I. Grundlagen des Konzerns

1. 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.

Mit der am 31. August 2021 vollzogenen Eintragung in das Handelsregister wurde der Wechsel unserer Rechtsform von der deutschen Aktiengesellschaft hin zu einer Societas Europaea (SE) abgeschlossen und somit der europäische Ansatz unserer Aktivitäten auch formell bestätigt. Unser monistisches Governance-Modell geht dabei mit einer deutlich operativeren Führungsstruktur einher.

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 Beteiligungsunternehmen 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

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 Prozent. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 4,8 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 Prozent weniger als im Jahr 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben¹.

¹ Vgl.: Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2021, Statistisches Bundesamt (destatis)

In Deutschland wird laut der Prognose der Europäischen Kommission das reale BIP im Jahr 2021 um rund 3,2 Prozent wachsen, nachdem es im Jahr 2020 um rund 5 Prozent eingebrochen ist. Für das kommende Jahr 2022 wird für Deutschland eine Erholung mit einer Wachstumsrate von rund 3,1 Prozent prognostiziert. Im Zuge der Corona-Krise ist es jedoch derzeit kaum möglich, valide Prognosen zu stellen, wie auch mit Blick auf aktuelle Prognosen zur Entwicklung des BIP in ausgewählten Ländern deutlich wird. Spanien, Großbritannien und Griechenland werden im Jahr 2020 laut den Schätzungen der EU-Kommission mit die höchsten BIP-Rückgänge in der Europäischen Union zu verzeichnen haben. Entgegen früherer Prognosen – nicht nur der EU – wird es in den meisten EU-Ländern nicht zu einer V-förmigen Wachstumsentwicklung kommen. Dem massiven Einbruch im Jahr 2020, folgt in diesem Jahr keine Erholung, die die Verluste des Vorjahres vollständig kompensieren wird.

Spanien und Italien waren besonders früh und besonders hart von der Pandemie betroffen und sahen sich gezwungen, strikte Eindämmungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus kämpfte Italien bereits vor der Corona-Krise mit strukturellen wirtschaftlichen Problemen und schwachen Wachstumsaussichten. Für Italien wird in diesem Jahr ein BIP-Wachstum von rund 3,4 Prozent erwartet, nachdem die Wirtschaft 2020 um rund 8,8 Prozent einbrach. Spanien kämpfte noch mit den Folgen der Euro-Krise. Mit einem prognostizierten BIP-Einbruch von rund 11 Prozent im Vorjahr wird auch ein robustes Wirtschaftswachstum von prognostizierten 5,6 Prozent in 2021 vermutlich nicht ausreichen, um eine deutliche Steigerung der ohnehin hohen Arbeitslosenzahlen Spaniens zu verhindern².

2. Entwicklungen auf den Kapitalmärkten

Im Jahr 2020 belief sich der Kapitalmarktzins (an der Eurex lieferbare Wertpapiere) in Deutschland auf durchschnittlich etwa -0,51 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang um rund 104 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt sind die Kapitalmarktzinsen in Deutschland derzeit historisch niedrig. Seit dem Jahr 2015 liegt der Zins dauerhaft bei unter einem Prozent. Trotz des niedrigen Zinsniveaus hielt sich der Kapitalmarktzins in Deutschland bisher stets im positiven Bereich (bezogen auf den Jahresdurchschnittswert). Im Jahr 2019 änderte sich dies und der Zins sank erstmals unter 0 Prozent. In Ländern wie der Schweiz oder Japan rutschten der Zins in den vergangenen Jahren ebenfalls bereits ins Minus.

Der Kapitalmarktzins der USA weist ein deutlich höheres Niveau auf als sein deutsches Pendant. Eine Folge des ebenso signifikant höheren Leitzinses der Vereinigten Staaten – im Vergleich zum EZB-Leitzins³.

² Vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/159507/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-den-laendern-der-eurozone/>

³ Vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201419/umfrage/entwicklung-des-kapitalmarktzinssatzes-in-deutschland/>

Der Dax erreichte am 4. Februar 2021 mit einem Schlusskurs von 14.060 Punkten ein neues Rekordhoch und stieg am 8. Februar im Tagesverlauf sogar auf 14.169 Punkte. Aber auch der Classic All Share, ein Aktienindex der Deutschen Börse, schnitt in der Corona-Krise bislang gut ab. In diesem Index finden sich 197 Aktien, vor allem aus dem MDax und SDax sowie andere Nebenwerte, die nicht im Dax vertreten sind. Mit maximal 35 Prozent fiel das Minus im Classic All Share in der Corona-Krise bisher wesentlich kleiner aus als die Kursverluste von mehr als 50 Prozent nach der Finanzmarktkrise 2008. Für diese Entwicklung gibt es zwei gute Gründe: Zinsen und Zukunft – denn das ist es, was an der Börse zählt. Je höher das Zinsniveau, desto niedriger werden Aktien bewertet. Der Hintergrund dieser Faustregel ist, dass Investoren einen sicheren Ertrag einer riskanten Geldanlage vorziehen. Prognosen auf Basis des IW Financial Expert Survey gehen von leicht steigenden Zinsen in Deutschland und den USA aus. Laut den befragten Experten sollen die Zinsen bis zum Ende der ersten Hälfte 2021 im Durchschnitt um 0,2 Prozentpunkte steigen. An den Börsen wird die Zukunft gehandelt, heißt es, und für die Zeit nach der Corona-Pandemie sind die Investoren offenbar wesentlich optimistischer, als sie es in der Finanzkrise waren. Das liegt zum einen an den historischen Konjunkturpaketen, die rund um den Globus zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie geschnürt worden sind. Ein anderer, vielleicht noch wichtigerer Grund für den Optimismus ist, dass sich die Corona-Krise grundlegend von der Finanzmarktkrise unterscheidet: Die wirtschaftlichen Verwerfungen durch die Pandemie sind von außen gekommen – die Finanzmarktkrise dagegen war hausgemacht und hat viel Vertrauen in die Politik und die Finanzwirtschaft zerstört⁴.

3. Entwicklung auf den Immobilienmärkten im Geschäftsjahr 2020

Das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug im Jahr 2020 78,9 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang um zirka zwölf Prozent 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 Prozent auf 58,6 Milliarden Euro sank, präsentierte sich der Wohnportfoliotransaktionsmarkt sehr lebhaft und wuchs mit einem neuerlichen Plus von rund acht Prozent 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 Prozent 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 wird mit Nachholeffekten am Markt gerechnet, nachdem 2020 etliche Deals Corona-bedingt nicht zustande gekommen waren. Insbesondere im europäischen Vergleich betrachten derzeit 93 Prozent der Investoren den deutschen Immobilienmarkt als Gewinner. Während 90 Prozent der Befragten des EY-Trendbarometers eine vor allem im Zuge der Corona-Pandemie noch weiter steigende Risikoaversion bei institutionellen Investoren sehen, geben 81 Prozent an, dass nun auch opportunistische Investoren und Private-Equity-Häuser wieder verstärkte Marktaktivitäten zeigen. Ein deutlich raueres Umfeld erleben

⁴ Vgl.: <https://www.iwd.de/artikel/corona-pandemie-beeindruckt-die-boersen-kaum-501035/>

nach Ansicht von 73 Prozent generell Projektentwickler und speziell solche, die auf bestimmte, von der Pandemie betroffene Nutzungsarten fokussiert sind. Vor allem die Corona-Pandemie führt zu unterschiedlichen Perspektiven für die einzelnen Assetklassen. Zudem sehen 63 Prozent der Befragten in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise ein wichtiges Wahlkampfthema. Bei Wohnimmobilien rechnen lageabhängig noch bis zu 77 Prozent und bei Logistikimmobilien 72 Prozent der Befragten mit steigenden Preisen. Beide Nutzungsarten profitieren sogar von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Gleichzeitig rechnen etwa 93 Prozent der Investoren damit, dass die Anforderungen an Wohnimmobilien durch die vermehrte Homeoffice-Nutzung steigen werden. Wesentlich komplizierter wird es für das größte Segment am deutschen Immobilienmarkt, die Büroimmobilien. Zwar rechnen 65 Prozent der Befragten mit überwiegend gleichbleibenden Preisen in 1a-Bürolagen, jedoch erwartet auch hier nur noch jeder Fünfte steigende Preise.⁵

Die Pandemie hat zu einer starken Anpassung der Weltwirtschaft geführt. Sie ist besonders akut in Ländern, die wirtschaftlich stärker exponiert sind, wie z. B. der für VERIANOS bedeutsame spanische Markt, wo zwei der Säulen der Wirtschaft, der Dienstleistungs- und der Tourismussektor, schwer geschädigt wurden.

Die jüngsten Prognosen vom Dezember 2020 deuten auf einen ungefähren Rückgang des BIP von 11,7 % im Jahr 2020 und eine Erholung von 6,1 % im Jahr 2021 hin.

Der Weg des Wachstums durch die Verbreitung von Impfstoffen sowie die Umsetzung des EU-Konjunkturfonds der nächsten Generation (NGEU) werden der Schlüssel zur wirtschaftlichen Wiederbelebung in den Jahren 2021 und 2022 sein.

Mittelfristig gibt es zwei Faktoren, die das Wachstumspotenzial des privaten Konsums und der öffentlichen Investitionen begrenzen könnten: der Anstieg der Arbeitslosenquote und das öffentliche Defizit. Letzteres wird die öffentliche Verschuldung auf ein Niveau nahe 118% des BIP ansteigen lassen.

Mit einem klareren Blick auf die Auswirkungen der Pandemie auf den Markt ist die Entscheidungsfindung allmählich zurückgekehrt. Die im letzten Quartal des Jahres verzeichnete Aktivität war sehr positiv, eine Tatsache, die den Immobiliensektor als führendes alternatives Investment konsolidiert.

Das Volumen der Direktinvestitionen in gewerbliche und wohnwirtschaftliche Anlagen betrug zwischen Oktober und Dezember 2020 2,639 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 27,7 % im Vergleich zum dritten Quartal 2020 und einer Anpassung von -31,3 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Jahres 2019. Bis zum Jahresende erreichte das Investitionsvolumen im Jahr 2020 9 Milliarden Euro, was einem jährlichen Rückgang von 29,3% entspricht.

Der Wohnungssektor, insbesondere der Mietwohnungsbau, verzeichnete in den letzten Jahren ein exponentielles Wachstum, das sich auch durch die Pandemie nicht verlangsamt hat. Das

⁵ Vgl. ey-trendbarometer-immobilien-investment-markt-2021 sowie <https://www.institutional-money.com/news/maerkte/headline/immobilien-opportunistische-investoren-begeben-sich-in-lauerstellung-203813/>

Interesse von Investmentfonds an diesem Produkt ist sehr hoch, angezogen durch das potenzielle Wachstum der Nachfrage und die Stabilität der Renditen. Im Jahr 2020 wurde ein Investitionsvolumen von 1,33 Milliarden Euro verzeichnet.

Immobilieninvestitionen werden auch im Jahr 2021 sehr attraktiv bleiben und sich als führend bei den alternativen Anlagen konsolidieren. In einem Zinsumfeld wie dem aktuellen, in dem die spanische 10-Jahres-Anleihe sogar negativ gehandelt wird, wird es ein Interesse von Core/Core+-Investoren geben. Mehr Aktivität wird von anderen Anlegern mit höherem Risikoprofil kommen, die Vermögenswerte transformieren und Werte generieren wollen, und von Anlegern, die verstehen, dass sich Chancen in allem ergeben, was mit Tourismus zu tun hat.⁶

2. Geschäftsverlauf der Gesellschaft und des Konzerns

Die Unternehmensentwicklung des Geschäftsjahres 2020 war geprägt von der Entwicklung der COVID-19-Pandemie, die zu Anpassungen der Investitionstätigkeit in Folge geänderter Rahmenbedingungen führte.

Auf der einen Seite wurden für das Geschäftsjahr budgetierte Veräußerungen von Immobilien bestehender Investmentfonds verschoben, um den Ertrag über den gesamten Investitionszeitraum zu maximieren, was aber innerhalb des Geschäftsjahres zu einer Verringerung der einhergehenden Management-Erträge aus Veräußerungen, erfolgsabhängigen Gebühren und Beteiligungserträgen führte. Gleichzeitig wurden in den betreffenden Immobilien wesentliche Neuvermietungen umgesetzt, die zu einer Steigerung der zukünftigen Veräußerungserlöse führen sollten. Die aus Verkäufen resultierenden Erträge aus Management-Gebühren und Beteiligungserträgen sind aufgrund dieses Effekts innerhalb des Geschäftsjahres insgesamt aber nicht zufriedenstellend verlaufen.

Auf der anderen Seite führte das von der COVID-19-Pandemie geprägte Marktumfeld zu Investment-Opportunitäten in einzelnen Marktbereichen, von denen VERIANOS im Bereich Investments auf der Ebene der Objektgesellschaften profitieren konnte. So wurden im Geschäftsjahr in den AIF insgesamt EUR 42,5 Mio. an neuen Investitionen getätigt, im Wesentlichen in Hotel- und Gewerbeimmobilien, die in eine wohnwirtschaftliche Nutzung umgewidmet werden sollen. Diese gegenüber den Vorjahren deutlich gesteigerte Investitionstätigkeit legen die Basis für das zukünftige Wachstum der Management- und Co-Investment Erträge der Gesellschaft, darüber hinaus konnten Management-Gebühren aus dem Ankauf der Immobilien-Investments generiert werden.

Im Rahmen des angestrebten Ausbaus unserer Investment Produkte erfolgte im Geschäftsjahr das erste Closing des VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds mit dem Ziel eines europäischen Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften mit einem Zielvolumen von EUR 200 Mio. und einem Fondseigenkapital von EUR 50 Mio., mit dem innerhalb des Geschäftsjahres bereits ein Seed Portfolio bestehend aus sieben Liegenschaften in Valencia und Barcelona im Umfang von insgesamt rund 28.000 qm erworben wurde. Die Einwerbung

⁶ Vgl.: At a glance – BNP PARIBAS Real Estate Q4 2020 - Investment Market in Spain n Q4, S. 1-4.

weiteren Fondseigenkapitals wird im Geschäftsjahr 2021 planmäßig fortgesetzt und soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Ebenfalls selektiv hat der Bereich Co-Investment im Geschäftsfeld Investment im Rahmen des Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG-Investmentfonds weitere Immobilien im Jahr 2020 in Valencia/Spanien erworben sowie die bereits gehaltenen Liegenschaften entwickelt. Neben den Erträgen durch die Managementleistungen wurden ergänzend Erträge aus der Akquisition der zugehörigen Immobilien im Jahr 2020 verzeichnet. Insgesamt rechnen wir in Valencia mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Development-Kosten, weshalb geplante Entwicklungen im Wesentlichen auf das Jahr 2021 verschoben wurden.

Zu der in der Kölner Innenstadt auf der Basis eines Joint-Ventures projektierten Wohnbaumaßnahme wurde im Jahr 2020 entschieden, den geplanten Start des Vertriebs der zugehörigen Wohneinheiten unter renditeoptimierten Ansätzen in das Geschäftsjahr 2021 zu verschieben, und sich im Geschäftsjahr 2020 auf die Umsetzung von Planungsleistungen zu fokussieren.

Die planmäßige Umsetzung unseres Mezzanine Debt Investmentproduktes wurde auf der Basis der Zulassung der luxemburgischen Finanzaufsicht mit der Einwerbung des Eigenkapitals fortgeführt, stellte sich jedoch als herausfordernd dar, insbesondere da institutionelle Investoren aufgrund von COVID-19 Restriktionen bei der Aufnahme neuer Investment-Manager sehr zurückhaltend waren. Gleichwohl werden Maßnahmen zur Einwerbung von Eigenkapital im Geschäftsjahr 2021 weitergeführt.

Im Segment Beratung wurden aufgrund der selektiven Marktverwerfung durch die COVID-19-Pandemie ausschließlich verstärkte Akquisitionshandlungen für künftige Restrukturierungsmandate vorgenommen, die in den Folgejahren zu entsprechenden Erträgen führen können.

Bei einer Minderung der Umsatzerlöse im Konzern bzw. einer leichten Erhöhung in der SE, einem verminderten negativen Beteiligungsergebnis in der SE und einem verminderten Beteiligungsergebnis im Konzern, erhöhten Abschreibungen im Konzern, einem erhöhten Personalaufwand in der SE und im Konzern, verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern und in der SE sowie dem aus der Fortschreibung der Geschäftsplanung entstandenen Aufwands aus der Anpassung der aktiven latenten Steuern im Konzern und in der SE wurden bezüglich der definierten finanziellen Leistungsindikatoren im Konzern und in der SE negative Jahresergebnisse unterhalb der angestrebten Ziele erreicht.

3. Lage der Gesellschaft und des Konzerns

3.1 Erläuterungen zum Konzernabschluss der VERIANOS SE

Der Konzernabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Dieser wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Konzernergebnis um TEUR 5.859 von TEUR -751 auf TEUR -6.610 vermindert. Das unter der Annahme eines sich zügig bis zum Ende des Jahres 2020 nach den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie stabilisierenden Umfelds erwartete deutlich verbesserte Ergebnis konnte nicht erzielt werden.

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

	2020		2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	2.550	89,3	6.672	93,9	-4.122
Bestandsveränderung	-230	-8,1	127	1,8	-357
Andere laufende betriebliche Erträge	536	18,8	309	4,3	227
Betriebsleistung	2.856	100,0	7.108	100,0	-4.252
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	64	2,2	17	0,2	47
Personalaufwand	3.162	110,7	3.152	44,3	10
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	61	2,1	78	1,1	-17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.592	90,8	5.924	83,3	-3.332
Aufwendungen für die Betriebsleistung	5.879	205,8	9.171	129,0	-3.292
Betriebsergebnis	-3.023	-105,8	-2.063	-29,0	-960
Finanzergebnis	-1.449	-50,7	-232	-3,3	-1.217
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.472	-156,6	-2.295	-32,3	-2.177
Ertragsteuern (=Ertrag)	2.138	-74,9	-1.544	21,7	3.682
Konzernjahresfehlbetrag	-6.610	-231,4	-751	-10,6	-5.859

Die Ertragslage des Konzerns war im Berichtsjahr im Wesentlichen gekennzeichnet durch verminderte Umsatzerlöse (TEUR -4.122), einem nahezu unveränderten Personalaufwand (TEUR 10), leicht verminderten planmäßigen Abschreibungen (TEUR 17), deutlich verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -3.332), einem deutlich verminderten Finanzergebnis (TEUR -1.217) bei einer gleichzeitig deutlichen Zunahme der Ertragsteuern (TEUR 3.682) im Zusammenhang mit der Minderung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr um TEUR 4.122 bzw. 61,8 % vermindert, diese entfallen auf Gebührenerlöse und Umsätze aus Dienstleistungen. Die Veränderung der Umsätze gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Saldo des Rückgangs der Management-Gebühren in Zusammenhang mit der Betreuung der Liegenschaften der Investment-Gesellschaften bei einer gleichzeitigen Zunahme der Umsatz-

erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit Transaktionsgebühren stehen.

Die im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnende Bestandsminderung (TEUR 357) steht in Zusammenhang mit der erfolgten Erstattung der entstandenen Kosten aus Fondsauflagen sowie einer Bewertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Zunahme der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 227 resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung von Erträgen aus der Weitebelastung von Kosten an Dritte (TEUR 239), erhöhten Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 57) sowie erhöhten Erstattungen aus Entgeltfortzahlungen (TEUR 25).

Der Zunahme der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (TEUR 47) berücksichtigt die nachträglichen Aufwendungen der bereits in Vorjahren übergebenen Immobilie Am Pfaffenbusch, Düsseldorf.

Der Personalaufwand verzeichnet im Geschäftsjahr bei einem nahezu unveränderten durchschnittlichen Personalbestand unter der Beachtung jeweiliger Ein- sowie Austritte einen Zugang von TEUR 10.

Unter der Beachtung der im Vorjahr außergewöhnlichen Belastung aus der Abrechnung von Managementgebühren, deutlichen verminderten Rechts- und Beratungskosten, deutlich verminderten Wertberichtigungen auf Forderungen sowie erstmals geleisteten Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats unterliegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt einer deutlichen Minderung von TEUR 3.332.

Unverändert zum Vorjahr setzt sich das Finanzergebnis aus dem Beteiligungsergebnis sowie dem Zinsergebnis zusammen. Es verminderte sich per Saldo im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.217. Davon entfielen auf ein vermindertes Beteiligungsergebnis TEUR 321, auf Abschreibung auf Finanzanlagen TEUR 868 aus dem Ansatz der Anteile an dem VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Weiterhin beinhaltet das Finanzergebnis einen verminderten Zinsertrag aus Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und einen erhöhten Zinsaufwand aus den Unternehmensanleihen sowie Zinsaufwand aus Darlehen, mithin ergibt sich ein vermindertes Zinsergebnis von TEUR 28.

Analog zu dem Vorjahr wurden die auf der Grundlage der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilten Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH zur Tätigkeit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft bei einem deutlich ausgeweiteten Investitionsvolumina der Co-Investments, auf den hierauf beruhenden Ergebnisprognosen und der damit verbundenen Nutzung der vorhandenen körperschaftsteuer- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz gebildeten aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der aktuellen Ergebnisplanungen für die Jahre 2021 bis 2025 bewertet und aufgrund erhöhter Unsicherheiten ursprünglich geplanter Erlöse der Geschäftsbereiche Co-Investment und Advisory, Verschiebungen geplanter Realisationszeitpunkte und zunächst nicht weiter verfolgter Investments insbesondere unter der Beachtung der aufgrund der Erkenntnisse aus den prognostizierten Einflüssen der COVID-19-Pandemie fortgeschriebenen Business-Pläne

der Co-Investments sowie dem erwarteten wesentlichen Ergebnisbeitrag eines Joint-Ventures in Zusammenhang mit einer Projektentwicklungsmaßnahme in einer rheinischen Großstadt fortgeschrieben.

Im Geschäftsjahr war hieraus im Saldo ein Aufwand von TEUR 2.136 zu verzeichnen.

b) Finanzlage des Konzerns

Die Finanzierung des Konzerns erfolgt unverändert zentral. Das zentrale Liquiditätsmanagement schafft Kostenvorteile in der Kapitalbeschaffung und ermöglicht darüber hinaus die Steuerung von Zins- und Liquiditätsrisiken in der Gruppe.

Der Konzernabschluss weist zum Bilanzstichtag Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.372 aus, die im Wesentlichen ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zu Gunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 370) sowie einen KfW-Unternehmerkredit-KMU aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welcher über die Volksbank KölnBonn eG, Köln, abgewickelt wird, beinhalten.

Die Finanzierung bei Immobilienankäufen sowie der Errichtung von Neubauten erfolgt in den Beteiligungsgesellschaften unverändert jeweils projektbezogen. Mit den jeweiligen Kreditinstituten bestehen bei Projektentwicklungsmaßnahmen Zinskompensationsvereinbarungen bezüglich der Darlehenskonten sowie der Konten, auf denen die Kaufpreise der Erwerber gutgeschrieben werden. Die projektbezogenen Bankdarlehen im Konsolidierungskreis haben in der Regel kurze Laufzeiten und basieren überwiegend auf variablen Zinssätzen.

Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Anleihen betreffen die im Geschäftsjahr 2018 über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6,5% in Höhe von EUR 4,9 Mio., die unter der ISIN DE000A2G8VP3 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 01. Mai 2023 zur Rückzahlung fällig ist, sowie die im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls über die VERIANOS SE privatplatzierte Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 6% in Höhe von EUR 4,25 Mio., die unter der ISIN DE000A254Y19 an der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet ist und am 05. März 2025 zur Rückzahlung fällig ist. Die Anleihen dienen der Finanzierung des planmäßigen Ausbaus des Co-Investment-Portfolios.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 4,9 Mio. mit einer Verzinsung von 7,25% wurden am 31. März 2020 vollständig zurückgeführt.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt im Konzern 50,3 % (i. Vj. 37,7%).

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine leichte Erhöhung des Finanzmittelfonds, die Wesentlichen bedingt ist durch Mittelzuflüsse aus der Folge externer Finanzierungen bei gleichzeitigen

Investitionen (Einlage) in Beteiligungsgesellschaften und einem Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit.

Der in der Kapitalflussrechnung als Saldo ausgewiesene Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie einer Minderung der anderen Vorräte.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt den Saldo aus den geleisteten Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG und in das verbundene Unternehmen VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIV bei einem gleichzeitigen Zufluss aus der Veräußerung von zwei Teileigentum-Liegenschaften in Valencia/Spainien.

Die Finanzierungstätigkeit ergab im Konzern einen Mittelzufluss als Saldo aus der Einzahlung anlässlich der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung, dem Zufluss aus der begebenen Anleihe, der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der Auszahlung anlässlich der vollständigen Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.

Die Liquidität des Konzerns war – auch aufgrund des vorhandenen Finanzmittelfonds – jederzeit im Verlauf des Geschäftsjahres und bis zu der Aufstellung dieses Lageberichts sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	2020
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-6.610
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-921
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.134
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.291
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	236
Finanzmittelfonds 1. Januar	1.236
Finanzmittelfonds 31. Dezember	1.472

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 1.472 (i. Vj. TEUR 1.236) und einem Kassenbestand in Höhe von TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,1).

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	15.018	55,9	13.752	46,4	1.266
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	7.184	26,7	9.102	30,7	-1.918
Aktive latente Steuern	4.670	17,4	6.806	22,9	-2.136
Bilanzsumme Aktiva	26.872	100,0	29.660	100,0	-2.788
Konzerner Eigenkapital	11.210	41,7	16.357	55,1	-5.147
Rückstellungen	2.157	8,0	2.133	7,2	24
Verbindlichkeiten	13.505	50,3	11.170	37,7	2.335
Bilanzsumme Passiva	26.872	100,0	29.660	100,0	-2.788

Die Vermögenslage des Konzerns war im Wesentlichen geprägt durch den Saldo aus der Erhöhung des Anlagevermögens, diese wiederum beeinflusst aus dem Saldo der Zunahme aus den Zugängen und der Minderung aufgrund einer Abschreibung auf den beizulegenden Wert im Bereich der Finanzanlagen, dem Abgang bei den bebauten Grundstücken sowie der Minderung des Umlaufvermögens, der Minderung der aktiven latenten Steuern, einer Minderung des Konzerneigenkapitals sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten, welche aus der Platzierung einer Anleihe sowie der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert. Die Bilanzsumme des Konzerns verminderte sich abschließend um TEUR 2.788 auf TEUR 26.872 zum Jahresende.

Die Veränderung des Anlagevermögens berücksichtigt im Wesentlichen unter den Beteiligungen die Zugänge aufgrund der geleisteten Einlage in die VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln bei einem gleichzeitigen Abgang bei den Grundstücken aufgrund der Veräußerung einer Liegenschaft in Valencia, Spanien sowie einer Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen (VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SIACV-SIF) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 20 (i. Vj. TEUR 29), Grundstücke mit Bauten von TEUR 1.322 (i. Vj. TEUR 1.805), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 163 (i. Vj. TEUR 379), Anteile an verbundenen Unternehmen von TEUR 834 (i. Vj. TEUR 1.502), Beteiligungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 132 (i. Vj. TEUR 144) sowie Beteiligungen an Co-Investments in Höhe von TEUR 12.547 (i. Vj. TEUR 9.893).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 1.935) berücksichtigen im Wesentlichen die Ansprüche aus den Beteiligungserträgen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Managementgebühren in Zusammenhang mit Ankäufen von Objekten. Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen (TEUR 3.470) beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus

gewährten Darlehen in Zusammenhang von Projektfinanzierungen sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen der assoziierten Unternehmen. Des Weiteren werden flüssige Mittel in Höhe von TEUR 1.472 ausgewiesen.

Auf der Grundlage einer fortgeführten Bewertung der Ergebniserwartung für die kommenden Jahre werden die aktiven latenten Steuern unter der Berücksichtigung der jeweils prognostizierten Ergebnisquellen angepasst, dies führte im Geschäftsjahr zu einer wesentlichen Minderung von TEUR 6.806 im Vorjahr auf TEUR 4.670 im Geschäftsjahr.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31.12.2020 TEUR 11.210 und hat sich dabei um den Saldo aus der geleisteten Einzahlung auf die Kapitalerhöhung sowie dem Konzernjahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 vermindert. Absolut ist das Eigenkapital um TEUR 5.147 auf TEUR 11.210 zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei von 55,1 % auf 41,7 % verändert.

Im Vergleich zum Vorjahr beinhalten die Rückstellungen unverändert Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.881 (i. Vj. TEUR 1.856), sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 276 (i. Vj. TEUR 277) sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 0,8 (i. Vj. TEUR 0,5). Hierbei wurde möglichen Risiken im Projektgeschäft und für ausstehende Rechnungen durch Rückstellungen Rechnung getragen. Die leichte Zunahme der Rückstellungen (TEUR 24) berücksichtigt im Wesentlichen die Zunahme der Pensionsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Anleihen in Höhe von TEUR 9.150 (i. Vj. TEUR 4.900), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.372 (i. Vj. TEUR 380), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 114 (i. Vj. TEUR 102), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 179 (i. Vj. TEUR 104) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 690 (i. Vj. TEUR 784). Der Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der vollständigen Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Anleihen sowie der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

3.2 Erläuterungen zum Jahresabschluss der VERIANOS SE

Der nach den Vorschriften des HGB erstellte Jahresabschluss der VERIANOS SE zum 31. Dezember 2020 wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

a) Ertragslage der SE

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

	2020		2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.408	56,5	1.326	50,4	82
Bestandsveränderung	-168	-6,7	0	0,0	-168
Andere laufende betriebliche Erträge	1.253	50,2	1.303	49,6	-50
Betriebsleistung	2.493	100,0	2.629	100,0	-136
Personalaufwand	2.033	81,5	1.920	73,0	113
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	29	1,2	32	1,2	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.669	66,8	1.721	65,5	-52
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.731	149,5	3.673	139,7	58
Betriebsergebnis	-1.238	-49,5	-1.044	-39,7	-194
Finanzergebnis	-2.582	-103,6	-2.497	-95,0	-85
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.820	-153,1	-3.541	-134,7	-279
Ertragsteuern (-=Ertrag)	2.136	85,7	-1.550	-59,0	3.686
Jahresfehlbetrag	-5.956	-238,8	-1.991	-75,7	-3.965

Die Ertragslage der SE war im Berichtsjahr gekennzeichnet durch eine leicht verminderte Betriebsleistung (TEUR -136), einem erhöhten Personalaufwand (TEUR 113), einer leichten Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR -52), einem leicht verminderten Finanzergebnis (TEUR -85) bei einer gleichzeitigen Zunahme der Ertragsteuern (TEUR 3.686) aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Minderung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Die Gesellschaft hat gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 5.956 ein um TEUR 3.965 vermindertes Jahresergebnis erzielt. Für das Geschäftsjahr 2020 wurden die prognostizierten Leistungsindikatoren nicht erreicht.

Die Umsatzerlöse enthalten die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit den Konzernumlagen.

Der leichte Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge der SE um TEUR 50 auf TEUR 1.253 berücksichtigt im Wesentlichen die verminderten Erträge aus Kostenerstattungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Betriebsleistung hat sich insgesamt im Wesentlichen im Saldo durch eine leicht erhöhte Umlage als Folge von erhöhten Personalkosten, verminderten Kostenweiterbelastungen an verbundene Unternehmen sowie der Bestandsveränderung aus aktivierten unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 136 vermindert.

Die Zunahme des Personalaufwands (TEUR 113) beruht im Wesentlichen bei einem nahezu unveränderten Personalbestand aus den im Vergleich zum Vorjahr veränderten Inanspruchnahme der Rückstellungen für variable Vergütungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterlagen im Vergleich zum Vorjahr einer leichten Minderung von TEUR 52, die im Wesentlichen aus den verminderten Rechts- und Beratungskosten sowie einer Zunahme bei den Werberichtungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultiert.

Das Betriebsergebnis hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 194 vermindert.

Die Veränderung des Finanzergebnisses berücksichtigt im Wesentlichen die deutliche Verminderung der Erträge aus Gewinnabführung bei einer ebenfalls wesentlichen Verminderung der Aufwendungen aus Verlustübernahmen, den erhöhten Zinsaufwand anlässlich der ausgegebenen Anleihen sowie der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie eine Abschreibung auf Finanzanlagen. Die Verlustübernahmen betreffen die VERIANOS Investment Management GmbH mit TEUR 798 (i. Vj. TEUR 2.864), die REAL² Projektentwicklung mit TEUR 609 (i. Vj. TEUR 550), die VERIANOS Advisory GmbH mit TEUR 491 (i. Vj. Gewinnabführung mit TEUR 2.127) sowie die VERIANOS Capital Partners GmbH mit TEUR 126 (i. Vj. TEUR 957).

Entsprechend der Vorgehensweise im Konzern wurden die aktiven latenten Steuern im Jahresabschluss der VERIANOS SE fortgeschrieben. Im Geschäftsjahr war hieraus ein Aufwand von TEUR 2.136 zu verzeichnen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen zu der Ertragslage des Konzerns.

b) Finanzlage der SE

Die Kapitalflussrechnung der SE zeigt ebenfalls eine leichte Erhöhung des Finanzmittelfonds, die im Wesentlichen aus dem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit als Folge externer Finanzierungen bei einem gleichzeitigen Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert.

Im Wesentlichen bedingt durch die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen bei den gleichzeitig nicht durch laufende Mittelzuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten wird in der Kapitalflussrechnung ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit berücksichtigt die Auszahlungen für Zugänge in das Anlagevermögen.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der Einzahlung aus der durchgeführten Kapitalerhöhung, der

Tilgung einer Darlehensverbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen, der Mittelzuführung aus der begebenen Anleihe des Jahres 2020, der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie den gezahlten Zinsen für die im Vorjahr ausgegebene Anleihe.

Die Fremdkapitalquote (ohne Rückstellungen) beträgt in der SE 49,1% (i. Vj. 37,4%). Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben mit einem Umfang von TEUR 12.150 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, die übrigen Verbindlichkeiten sind kurzfristig fällig.

Die Liquidität der Gesellschaft war im Verlauf des Geschäftsjahres jederzeit sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung der SE:

	2020
	TEUR
Ergebnis nach Steuern	-5.956
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-3.168
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-19
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.383
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	196
Finanzmittelfonds 1. Januar	583
Finanzmittelfonds 31. Dezember	779

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 779 (i. Vj. TEUR 583) sowie Kassenbestand TEUR 0,5 (i. Vj. TEUR 0,1).

c) Vermögenslage der SE

Die Vermögenslage der VERIANOS SE stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	3.295	12,2	3.330	11,4	-35
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	19.049	70,5	18.981	65,2	68
Aktive latente Steuern	4.670	17,3	6.806	23,4	-2.136
Bilanzsumme Aktiva	27.014	100,0	29.117	100,0	-2.103
Eigenkapital	11.670	43,2	16.163	55,5	-4.493
Rückstellungen	2.069	7,7	2.073	7,1	-4
Verbindlichkeiten	13.275	49,1	10.881	37,4	2.394
Bilanzsumme Passiva	27.014	100,0	29.117	100,0	-2.103

Die Vermögenslage der Gesellschaft berücksichtigt eine wesentliche Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen anlässlich der Finanzierung von Co-Investment-

Aktivitäten, die Verminderung des Eigenkapitals aus dem Saldo der im Geschäftsjahr vollzogenen Kapitalerhöhung und dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres, nahezu unveränderte Rückstellungen, erhöhte Verbindlichkeiten aus Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei einer gleichzeitigen Verminderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Zusammenhang mit der Tilgung eines Darlehens.

Das Anlagevermögen umfasst im Wesentlichen und unverändert die Anteile an den operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.202. Im Geschäftsjahr waren diesbezüglich Wertberichtigungen aus einem Ansatz mit dem niedrigeren beizulegenden Wert zu berücksichtigen.

Das Umlaufvermögen umfasst unverändert hauptsächlich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 18.167 sowie flüssige Mittel in Höhe von TEUR 779.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen als Folge der Gewährung eines Darlehens an die VERIANOS Investment Management GmbH zur Finanzierung deren Co-Investment-Aktivitäten sowie der Berücksichtigung des Finanz- und Zahlungsverkehrs.

Hinsichtlich der Entwicklung der aktiven latenten Steuern verweisen wir auf Erläuterungen zu der Vermögenslage des Konzerns.

Das Eigenkapital hat sich aus dem Saldo der Zunahme aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und der Minderung aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2020 um TEUR 4.493 vermindert. Die Eigenkapitalquote veränderte sich bei einer verminderten Bilanzsumme dabei von 55,5% auf 43,2%.

Die gesamten Rückstellungen haben sich aus dem Saldo der Zunahme bei den Rückstellungen für Pensionen sowie verminderten sonstigen Rückstellungen, diese im Wesentlichen vermindert durch den Wegfall der Rückstellung für Vergütungen des Aufsichtsrats, um TEUR 4 vermindert.

Im Wesentlichen bedingt durch den Saldo aus der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Anleihen, der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der wesentlichen Minderung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus der konzerninternen Finanzierung haben sich die Verbindlichkeiten insgesamt um TEUR 2.394 erhöht.

3.3 Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die unter der Annahme eines sich zügig bis zum Ende des Jahres 2020 stabilisierenden Umfelds erwarteten deutlich verbesserten Beteiligungserträge und ein deutlich verbessertes Jahresergebnis für die SE sowie deutlich verbesserte Umsatzerlöse und ein deutlich verbessertes Jahresergebnis für den Konzern konnten im Geschäftsjahr 2020 nicht erreicht werden.

Bei verminderten Umsatzerlösen sowie erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen im Konzern, im Konzern leicht erhöhten Personalaufwand, im Konzern verminderten sonstigen betriebl-

chen Aufwendungen sowie der deutlichen Zunahme der Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Minderung von aktiven latenten Steuern wurde ein im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von TEUR -5.859 wesentlich vermindertes Konzernergebnis erzielt.

Das Ergebnis der SE hat sich bei leicht erhöhten Umsatzerlösen (TEUR 82), einem erhöhten Personalaufwand (TEUR 113), leicht verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 52), einem leicht verminderten Finanzergebnis sowie der deutlichen Zunahme der Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Minderung von aktiven latenten Steuern (TEUR 2.136) um TEUR 3.965 vermindert.

Die Vermögens- und Finanzlage der SE und des Konzerns sind geordnet.

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

Mit einem negativen Jahresergebnis der Gesellschaft lag im Geschäftsjahr 2020 die Entwicklung des prognostizierten Ergebnisses unterhalb der Erwartung, unter der Annahme eines sich zügig bis Ende 2020 stabilisierenden Umfelds ein deutlich verbessertes Jahresergebnis erzielen zu können.

Der Konzern und die SE führten die planmäßige Entwicklung ihres Geschäftsmodells mit dem Ziel der Ausweitung der Anzahl der verwalteten Spezial-AIF sowie des zugehörigen Immobilienbestands bei einer gleichzeitigen Ausweitung der Beratungs- und Finanzierungsmandate im Geschäftsjahr fort, gleichzeitig war dieses Vorgehen durch eine qualifizierte und dabei vorsichtige bzw. renditeorientierte Investitionstätigkeit geprägt, die insbesondere von der Entwicklung der COVID-19-Pandemie beeinflusst wurde. Unverändert wird das Ziel der ergebnisoptimierten Desinvestition strikt verfolgt. Die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen der im Geschäftsjahr 2020 budgetierten Veräußerungen führten zu einer gleichlautenden Verzögerung der Vereinnahmung der aus den Verkäufen resultierenden wesentlichen Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen aus den Co-Investments mit einem entsprechenden Einfluss auf das Ergebnis des Geschäftsjahres.

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der EZB Rat rechnet laut Aussage auf seiner Pressekonferenz im März 2021 damit, dass sich die Wirtschaftslage im Euroraum in 2021 insgesamt verbessern werden dürfte. Hinsichtlich der

kurzfristigen wirtschaftlichen Aussichten herrsche jedoch nach wie vor Unsicherheit, vor allem vor dem Hintergrund der Entwicklung der Pandemie und dem Tempo bei den Impfkampagnen. Zwar stützten finanzpolitische Maßnahmen und die Erholung der globalen Nachfrage auch die Konjunktur im Euroraum, aufgrund der des Risikos der Ausbreitung von Mutationen des Virus und einer damit verbundenen Verlängerung und Verschärfung der Eindämmungsmaßnahmen würde die Wirtschaftstätigkeit jedoch belastet. Wenngleich die Inflation im ersten Quartal deutlich angestiegen ist, insbesondere aufgrund vorübergehender Faktoren und steigender Energiepreise, liegen die Inflationsaussichten noch weit hinter dem Inflationsziel der EZB zurück.

In der Folge wurden vom EZB Rat die Beschlüsse gefasst, die Nettoankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms im Umfang von 1.850 Mrd. EUR mindestens bis Ende März 2022 und in jedem Fall so lange durchzuführen, bis die Phase der Corona-Krise aus Sicht des EZB Rats abgeschlossen ist. Zweitens werden die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten in einem monatlichen Umfang von 20 Mrd. EUR auf längere Zeit fortgesetzt. Drittens wurden die Leitzinsen der EZB unverändert auf einem Rekordtief belassen.

Nach einem Rückgang des realen BIP im Euroraum in 2020 von 6,6% deuten die aktuellen Wirtschaftsdaten, Umfrageergebnisse und Indikatoren darauf hin, dass sich die Konjunkturschwäche im ersten Quartal 2021 fortsetzt. Für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert die EZB ein BIP Wachstum von 4,0% für den Euroraum, gefolgt von einem Wachstum von 2,1% in 2023.

Am stärksten betroffen von den kurzfristigen Abwärtsrisiken sind insbesondere das Dienstleistungssektor sowie der stationäre Einzelhandel. Bezogen auf den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass die Nachfrage nach Hotel-, Gastronomie- und Einzelhandelsimmobilien sowie teilweise bei Büroimmobilien weiterhin reduziert bleiben dürfte, was die Preise in diesen Segmenten unter Druck setzen sollte. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien stark gestiegen, was zu deutlichen Preissteigerungen führte. In welchem Maße und in welcher genauen Form sich die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienwirtschaft langfristig gestalten werden, wird stark von der Dauer der Krise abhängig sein. Der sich derzeit darstellende wirtschaftliche Abschwung und die zu erwartenden strukturellen Veränderungen in den Segmenten Büro, Hotel/Gastronomie und Einzelhandel, bietet interessante Opportunitäten für Investitionen mit transformatorischen Strategien. Sollten Einkommen und Wirtschaftsleistung insgesamt fallen, sollte dies mittelfristig auch zu selektiven Preisrückgängen auf Teilen des Immobilienmarktes führen, was bei geringeren Einstiegspreisen bei dem Erwerb von Immobilien erhöhte Chancen für das Geschäftsmodell von VERIANOS bedeuten kann. Bei längerfristig zu erwartenden niedrigen Zinsen kann dies auch zu gesteigertem Investoreninteresse an risikoarmen, „funktionierenden“ (Wohn-)Immobilien führen, was interessante Exit-Optionen für die von VERIANOS repositionierten Objekte darstellen sollte.

b) Strategie und Chancen

Begleitend zu der planmäßigen Ausweitung der Aktivitäten in Spanien und Italien sowie der Zulassung durch die luxemburgische Finanzaufsicht wurde die Konzentration der Geschäfts-

aktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung im Jahr 2020 auch durch den Vertrieb zwei weiterer regulierter alternativer Investmentfonds konsequent fortgeführt. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wurden die selektiven Verwerfungen auf den Immobilienmärkten durch eine deutliche Ausweitung der Investmentaktivitäten genutzt.

c) **Ausblick auf 2021**

Die Unsicherheiten in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie, insbesondere die Entwicklung von möglichen Mutationen, der temporären verstärkten Einschränkungen des (wirtschafts-)Lebens sowie des Voranschreitens der Impfungen bestimmen in weiten Teilen unseren Ausblick auf 2021.

Davon abgesehen, arbeiten wir unverändert daran, die in den vergangenen Jahren geschaffene und skalierbare, BaFin regulierte Fund Management Platform (KVG) weiter auszulasten. Aufbauend auf unserem Investment-Track Record, bei dem wir alle unsere gesetzten Renditeziele deutlich übererfüllen konnten, und den im Geschäftsjahr getätigten Seed-Investitionen in Valencia und Barcelona, platzieren wir derzeit das Eigenkapital für unsere neuen flexiblen Fondsstrukturen. Im März konnten wir bereits erste Zeichnungsphase des European Opportunities Fund im Rahmen eines dritten Closings erfolgreich abschließen und planen, bis zum Jahresende die vollständige Einwerbung des Fondseigenkapitals umzusetzen. Mit dieser neuen Fondsstruktur werden wir schneller und flexibler europaweit agieren können. Darüber hinaus stehen uns die Mittel längerfristig zur Verfügung, sodass wir das Kapital 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.

Die gegebenen Umstände der Corona-Pandemie erschweren die Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht. Gleichzeitig schaffen die Pandemiebedingten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistische geprägtes Investmentprofil, was wir bereits im zweiten Halbjahr 2020 zeigen konnten. Entsprechend gehen wir weiter von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens aus.

Die globale Entwicklung der COVID-19-Pandemie wird auch die Geschäftsaktivitäten von VERIANOS in 2021 und den Folgejahren beeinflussen. Als Organisation sind wir flexibel aufgestellt und konnten unsere internen Abläufe auf die notwendigen Anpassungen zügig umstellen. Während wir in Teilen des Immobilienmarktes mit einer gesteigerten Nachfrage rechnen (insbesondere bei wohnwirtschaftlichen Objekten), kann es in anderen Teilen zu einem Nachfragerückgang führen, was für VERIANOS zu attraktiven Investmentopportunitäten führen kann. Gleichzeitig kann die Pandemie zu Verzögerungen in der Transaktionsabwicklung, dem Development oder bei Neuvermietungen führen. Der Verwaltungsrat hat seine Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2021 gegenüber der ursprünglichen Planung entsprechend angepasst. Wir gehen dabei von einer länger anhaltenden Epidemie bis mindestens zum Ende unseres Geschäftsjahres 2021 aus und erwarten eine steigende

Volatilität auf Teilen der Immobilienmärkte. Dies kann attraktive Opportunitäten für das Geschäftsmodell von VERIANOS bieten, schränkt jedoch die Prognosefähigkeit aufgrund der hohen Unsicherheit der Entwicklung der Epidemie, insbesondere aufgrund möglicher zukünftiger Mutationen des COVID-19-Erregers stark ein. Wir erwarten dennoch für 2021 eine steigende Anzahl von Transaktionen und eine einhergehende Steigerung der Umsatzerlöse aus Transaktions- und Managementgebühren.

Daneben erwarten wir eine Steigerung der Advisory Erträge.

Unter der Annahme eines sich zügig wieder stabilisierenden Umfelds, unveränderter Kostenstrukturen (ohne Sondereffekte), der planmäßigen Platzierung weiterer Fondsanteile und der Realisierung von Managementgebühren und Beteiligungserträgen aus dem Abverkauf von zwei Objekten im laufenden Geschäftsjahr, erwartet der Konzern und die Gesellschaft ein deutlich verbessertes Ergebnis für 2021.

d) Mittelfristiger Ausblick

Vor dem Hintergrund der selektiven Marktverwerfungen aufgrund der Corona-Pandemie, sehen wir uns heute mit Blick auf unsere sehr vorsichtige Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre vollumfänglich bestätigt, auch wenn diese zu verringerten Umsatzerlösen aus Transaktions- und Managementgebühren führte. Unser Bestandsportfolio ist vergleichsweise wertstabil ausgerichtet und wurde durch aktive neue Vermietungen im Geschäftsjahr weiter stabilisiert. Wir sehen für alle Investments nach einer gewissen Normalisierung der allgemeinen Wirtschaftslage unverändert sehr gute Chancen, unsere ursprünglichen Businesspläne erfolgreich umzusetzen. Darüber hinaus können wir nun mit bestehenden und neu eingeworbenen Investment Strategien von den sich in Folge der COVID-19-Pandemie bietenden Investment Opportunitäten profitieren.

Insgesamt erwarten wir so kontinuierlich über die nächsten Jahre einen deutlichen Anstieg in den Erträgen aller Gebührenarten. Weiterhin erwarten wir mittelfristig ein signifikantes Ertragspotenzial aus einer Projektentwicklungsmaßnahme in einer rheinischen Großstadt im Rahmen eines Joint-Ventures.

e) Sonstiges

In der mittels dem Bottom-up-Prinzip aufgestellten Unternehmensplanung werden die von den Geschäftsverantwortlichen für die jeweiligen Bereiche geplanten Ergebnisbeiträge auf Konzernebene aggregiert.

Auf Basis der vorliegenden Business-Modelle sowie Projektkalkulationen erfolgt die Planung im Bereich Investment für die bereits initiierten sowie weitere erwartete Investments/Co-Investments. Die Umsatzplanung des Bereichs Advisory erfolgt auf der Grundlage erwarteter Mandate und der Einschätzung deren Realisierbarkeit.

Die allgemeinen Kosten wurden unter Hinzuziehung von Vergleichswerten aus den Vorjahren, der Berücksichtigung erwartender Veränderungen sowie angestrebten Einsparungen für das Geschäftsjahr kalkuliert, die projektbezogenen Kosten werden individuell auf Basis der jeweiligen Projektkalkulation herangezogen.

2. Chancenbericht

Die selektiven Marktverwerfungen in Folge der Corona-Pandemie bieten Chancen für das opportunistische Investment Profil der VERIANOS SE und den VERIANOS Konzerns.

Chancen werden insbesondere auf Basis der vorhandenen, etablierten Netzwerke in der Transaktionsgenerierung und Kapitalbeschaffung sowie der international etablierten Expertise im Investment und Asset Management gesehen. Insbesondere in Zeiten volatiler Märkte und struktureller Veränderungen, wie z.B. im Hotel-, Einzelhandels- und Bürobereich rechnen wir mit einer verstärkten Nachfrage nach unserer Expertise.

Dies gilt sowohl für die bereits realisierten wie auch für die geplanten Co-Investments, die eine breite Diversifizierung in transformatorische Opportunitäten bieten. Dies gilt verstärkt für die mit einem revolvierenden Ansatz agierenden Fondsstrukturen, die schnell auf sich verändernde Marktentwicklungen reagieren und einhergehende Chancen realisieren können, aufgrund unserer internationalen Ausrichtung mit grenzübergreifender Flexibilität.

Zusätzlich bietet ein Marktumfeld mit zunehmenden Veränderungen und Unsicherheiten Chancen für die Generierung neuer Beratungsaufträge als Unterstützung bei der Restrukturierung von Bestandsportfolien, wodurch Advisory Erträge gesteigert werden können.

Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung sich in diesem Marktumfeld auftuender Chancen ist die Fähigkeit, die einhergehenden Risiken adäquat einschätzen und managen zu können.

Um solche Chancen nutzen zu können, ist es jedoch auch notwendig, die entsprechenden Risiken einzugehen.

3. Risikobericht

a) Risikomanagement

Um gefährdende Entwicklungen für den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns frühzeitig erkennen zu können folgt die Gesellschaft einem einheitlichen Risikomanagement, welches sich am Umfang der Geschäftstätigkeit und der Größe der Gesellschaft orientiert.

Grundsätzlich verfolgen die SE und der Konzern bezüglich der bestehenden Risiken – auch bezüglich der Finanzinstrumente – weiterhin eine Strategie der Risikovermeidung bzw., soweit Risiken nicht vermeidbar sind, der Risikobegrenzung.

Das Unternehmen hat durch geeignete organisatorische Maßnahmen und die Installation eines Risikomanagements Sorge getragen, dass durch verschiedene Instrumente und Kontrollmaßnahmen, die Liquiditäts- und Ertragsziele eingehalten werden. Die regelmäßige Berichterstattung an den Verwaltungsrat über bestehende, aufgetretene und zukünftige potenzielle Risiken sowie über die laufende Geschäftsentwicklung erfolgt zum Teil informell über festgelegte Berichtswege nach dem Bottom-up-Prinzip. Regelmäßig erfolgen zusätzlich bereichsübergreifende Abstimmungsgespräche. Durch Gremien-Sitzungen und eine zeitnahe sowie vollständige Berichterstattung ist der Verwaltungsrat bei der aktuellen Größe der Gesellschaft und des Konzerns jederzeit in der Lage, Gegenmaßnahmen bei Planabweichungen zu ergreifen und die Entwicklung der Risiken fortlaufend zu überwachen. Die Inanspruchnahme externer Berater und Rechtsanwälte, stellt einen weiteren Faktor der Risikoerkennung und -überwachung dar.

Gegen die Risiken seines üblichen Geschäfts hat sich der Konzern im erforderlichen Umfang versichert. Das Versicherungsprogramm wird von einem externen Versicherungsagenten betreut. Im vergangenen Jahr sind keine wesentlichen Schäden aufgetreten.

b) Einzelrisiken

Zum Bilanzstichtag bestehen ungeachtet der Einrichtung eines Risikomanagements kurz- und mittelfristige Einzelrisiken, die das Unternehmen bzw. der Konzern nur bedingt beeinflussen oder vermeiden können. Diese Risiken können für sich allein oder auch zusammen die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und des Konzerns beeinträchtigen und damit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben.

Exemplarisch sind hier unternehmensspezifische Risiken aus der Einschätzung von besonderen Marktsituationen und -entwicklungen, den Objekten, der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern, insbesondere aber auch aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit ihren Finanzierungs- und Zinsentwicklungen zu nennen.

Wesentliche Risiken für die SE und den Konzern sind aufgrund der Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Auswirkungen vor Risikobegrenzungsmaßnahmen die Investmentrisiken und das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung.

Die Investmentrisiken konkretisieren sich im Finanzierungs- und Zinsrisiko sowie im Kostensteigerungs- und Marktrisiko, insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Realisierbarkeit der Projekte und der Erzielung der angestrebten Verkaufspreise. Bei Eintritt dieser Risiken können die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsgesellschaften und Kapitalrückzahlungen geringer ausfallen als kalkuliert und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligungsbuchwerte negativ beeinflussen mit negativen Folgen für die Werthaltigkeit der im Konzern und in der SE aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge. Der Konzern begegnet diesen hohen Risiken mit einem strengen Projektcontrolling, mit einem eigenen regional vernetzten Vertrieb sowie einer Finanzierungsstrategie für die Projekte, die bei einer für die Gesellschaft und den Konzern nachteiligen Zinsentwicklung grundsätzlich die Vereinbarung festgeschriebener Zinssätze vorsieht und für den Fall geforderter Vorvertriebsquoten konzerninterne Zwischenfinanzierung

gen ermöglicht. Darüber hinaus werden Projektfinanzierungen nur mit langjährigen Geschäftspartnern abgeschlossen.

Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung könnte neben der Fähigkeit, laufende Verbindlichkeiten auszugleichen, auch die Ertragsplanung und die zukünftige Entwicklung der SE und des Konzerns negativ beeinflussen. Insbesondere könnten geplante Projekte wegen möglicherweise fehlender oder nicht zeitnah zu beschaffender Eigenmittel gegebenenfalls nicht, später als geplant und/oder nicht in dem geplanten Umfang realisiert werden. Der Konzern begegnet diesem hohen Risiko durch eine kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanung, die es dem Management ermöglicht, frühzeitig entsprechende Liquiditätssteuerungs- und Finanzierungsmaßnahmen zu ergreifen. Darüber hinaus werden Projekte überwiegend als Co-Investments durchgeführt und die notwendigen Eigenmittel durch Investoren erbracht. Das Risiko einer mangelnden Investitionsbereitschaft potenzieller Investoren wird aktuell durch die weiterhin gute Lage am Immobilienmarkt und fehlende alternative Anlagemöglichkeiten für Investoren reduziert. Das Risiko einer nicht ausreichenden Liquiditätsausstattung zu der Deckung laufender Verbindlichkeiten wird als gering eingeschätzt. Durch eine laufende Liquiditätsplanung wird sichergestellt, dass die wiederkehrenden Kosten durch vorhandene Mittel und Umsatzerlöse gedeckt sind.

Risiken aus Forderungsausfällen im Dienstleistungsbereich werden grundsätzlich als geringes Risiko eingeschätzt, da im Dienstleistungsbereich grundsätzlich mit bonitätsstarken Vertragspartnern zusammengearbeitet wird.

Risiken aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Beteiligungsunternehmen werden als mittlere Risiken eingeschätzt und durch ein zeitnahes Controlling weitgehend reduziert. Dies betrifft auch die Werthaltigkeitsrisiken bezüglich der Anteile an verbundenen Unternehmen (SE) bzw. Beteiligungen (Konzern). Mittlere Risiken können hierbei insbesondere vor dem Hintergrund der Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Corona-Krise im Wesentlichen aus nicht planmäßigen Wertentwicklungen der von diesen Gesellschaften gehaltenen Immobilien resultieren. Aufgrund der Qualität der Standorte und Immobilien geht der Verwaltungsrat von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken aus. Derivative Finanzinstrumente werden bei der SE und deren Tochtergesellschaften grundsätzlich nicht eingesetzt.

Aufgrund der unverändert starken Nachfrage nach Immobilien und damit einhergehende hohe Preise besteht das strategische Risiko, zukünftig weniger attraktive Objekte erwerben zu können, wodurch sich eine Auswirkung auf die Wachstumsziele ergeben könnte. Dieses Risiko wird als hoch eingeschätzt, aber insbesondere durch eine kontinuierliche und Marktbeobachtung sowie -analyse, auch im europäischen Ausland, die vorhandenen Netzwerke, die Diversifikation in das Darlehenssegment und durch die Ausweitung der Investmenttätigkeiten in das Ausland begrenzt.

Risiken aus der IT-Sicherheit sowie aus der Knappheit von spezialisierten Mitarbeitern werden als gering eingeschätzt.

Ausgehend von den Einflüssen der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf die Aktivitäten von VERIANOS besteht das Risiko einer möglichen Verzögerung hinsichtlich der Stabilisierung des Umfelds und somit der Umsetzung der geschäftlichen Entwicklung. Ebenfalls könnten weitere Mutationen des Virus, Verzögerungen bei den Impfmaßnahmen und diesbezügliche wirtschaftliche Effekte zu einer Neubewertung des Investment-Umfelds führen, einhergehend mit möglicherweise niedrigeren Erträgen, insbesondere Managementvergütungen aus dem operativen Geschäft sowie Beteiligungserträgen. Als Folge würde die geplante Ergebnisverbesserung geringer als prognostiziert ausfallen. Dieses Risiko wird als mittel eingeschätzt.

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 21. Juni 2021

Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

VERIANOS SE, Köln

(bis zum 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

	31.12.2020		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Aktiva					Passiva			
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.903,16		28.395,16		12.500.000,00		11.375.000,00	
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	3,00	19.906,16	3,00	28.398,16	II. Kapitalrücklage			
					943.843,20		606.343,20	
II. Sachanlagen					III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.321.639,28		1.804.847,96		Gesetzliche Rücklage			
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.964,19	1.484.603,47	379.450,50	2.184.298,46	388.754,20		388.754,20	
III. Finanzanlagen					IV. Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	834.000,00		1.502.200,00		-2.622.342,25		3.987.343,42	
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	132.255,96		143.769,00		11.210.255,15		16.357.440,82	
3. Beteiligungen	12.547.100,00		9.893.081,36		B. Rückstellungen			
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	13.513.356,96	1,00	11.539.051,36	1.881.351,00		1.855.994,00	
		15.017.866,59		13.751.747,98	840,00		562,58	
B. Umlaufvermögen					275.044,38		276.681,50	
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					2.157.235,38		2.133.238,08	
Andere unfertige Leistungen		65.137,20		295.067,36	C. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					9.150.000,00		4.900.000,00	
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.111,00		1.787,00		3.371.601,53		380.746,30	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		61.082,23		0,00		4.900.000,00	
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.470.151,38		5.994.905,59		114.285,83		101.611,02	
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.934.712,55		1.374.424,61		179.290,14		103.991,60	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	213.512,42	5.621.487,35	123.288,20	7.555.487,63	689.803,68		783.132,78	
III. Flüssige Mittel					– davon aus Steuern			
		1.472.174,73		1.236.094,42	EUR 229.288,94 (i. Vj. EUR 451.589,56)			
		7.158.799,28		9.086.649,41	– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
					EUR 18.163,10 (i. Vj. EUR 23.720,49)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					13.504.981,18		11.169.481,70	
		25.605,84		15.463,21				
D. Aktive latente Steuern								
		4.670.200,00		6.806.300,00				
		26.872.471,71		29.660.160,60	26.872.471,71		29.660.160,60	

VERIANOS SE, Köln

(bis zum 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit	2.470.069,05		6.659.485,28	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.271,58	2.550.340,63	12.459,46	6.671.944,74
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-229.930,16		127.367,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		536.770,77		308.844,47
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.080,76	64.080,76	17.067,86	17.067,86
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.753.848,68		2.793.635,96	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung – davon für Altersversorgung EUR 0,00 (i. Vj. EUR 3.440,60) –	408.434,44	3.162.283,12	358.290,07	3.151.926,03
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		61.349,99		78.329,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB EUR 27.497,00 (i. Vj. EUR 27.497,00) –		2.591.843,95		5.924.433,28
8. Erträge aus Beteiligungen		188.847,96		487.031,15
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen		12.422,99		42.421,90
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen		11.513,04		18.750,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		100.492,71		125.776,06
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		868.000,00		1,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		870.894,81		868.227,11
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – davon Aufwand (i. Vj. Ertrag) aus latenten Steuern EUR 2.136.100,00 (i. Vj. EUR 1.549.200,00) –		2.138.463,90		-1.544.243,73
15. Ergebnis nach Steuern		-6.609.484,67		-751.105,17
16. Sonstige Steuern		201,00		334,80
17. Konzernjahresfehlbetrag		-6.609.685,67		-751.439,97
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.987.343,42		4.738.783,39
19. Bilanzverlust (i. Vj. Bilanzgewinn)		-2.622.342,25		3.987.343,42

VERIANOS SE, Köln (bis zum 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2020

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Konzern- eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital Stammaktien	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- verlust (-)/ -gewinn (+)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Januar 2019	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	4.738.783,39	17.108.880,79	
Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Einstellung in die Gewinnrücklagen						
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Konzernjahresfehlbetrag 2019	0,00	0,00	0,00	-751.439,97	-751.439,97	
31. Dezember 2019	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	3.987.343,42	16.357.440,82	
1. Januar 2020	11.375.000,00	606.343,20	388.754,20	3.987.343,42	16.357.440,82	
Kapitalerhöhung	1.125.000,00	337.500,00	0,00	0,00	1.462.500,00	
Einstellung in die Gewinnrücklagen						
In die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Konzernjahresfehlbetrag 2020	0,00	0,00	0,00	-6.609.685,67	-6.609.685,67	
31. Dezember 2020	12.500.000,00	943.843,20	388.754,20	-2.622.342,25	11.210.255,15	

VERIANOS SE, Köln

(bis zum 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Konzern-Kapitalflussrechnung 2020

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	-6.610	-751
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	61	97
Abnahme der Rückstellungen	-61	-553
Zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-) (Saldo)	898	304
Abnahme (i. Vj. Abnahme) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.154	3.067
Abnahme (i. Vj. Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6	98
abzgl./zzgl. Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-62	0
zzgl./abzgl. Zinsaufwendungen/Zinserträge (Saldo)	770	742
zzgl./abzgl. sonstige Beteiligungsaufwendungen/-erträge (Saldo)	-201	-529
zzgl./abzgl. Ertragsteueraufwand/-ertrag (Saldo)	2.138	-1.544
Ertragsteuerzahlungen	-2	0
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-921	931
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-28
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-26	-13
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	735	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	44	1.273
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.887	-2.518
Erhaltene Zinsen	0	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.134	-1.285
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens (Kapitalerhöhung)	1.463	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.341	0
Auszahlung für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	0	-138
Gezahlte Zinsen	-513	-379
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.291	-517
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	236	-871
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.236	2.107
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.472	1.236



VERIANOS SE, Köln

(bis 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

I. Allgemeine Angaben

Mit der Eintragung in das Handelsregister am 31. August 2020 ist die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft aufgrund des Zustimmungsbeschlusses ihrer Hauptversammlung vom 25. Juli 2019 zum Umwandlungsplan vom 20. Mai 2019 gemäß Art. 2 Abs. 4, Art. 37 SE-VO in die Rechtsform einer monistischen Societas Europaea (SE) umgewandelt worden. Die Firma lautet nunmehr VERIANOS SE.

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 freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss der VERIANOS SE für das Geschäftsjahr 2020 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 4, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzlichen 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 zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Befreiende Wirkung

Der Konzernabschluss hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB für die VERIANOS Investment Management GmbH, die REAL² Projektentwicklung GmbH und die VERIANOS Advisory GmbH eine befreiende Wirkung unter anderem für die Offenlegung. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS SE alle Tochterunternehmen einbezogen, bei 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 in 2020 wie folgt verändert:

Unter den assoziierten Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Mit Datum vom 04. Juli 2019 (Eintragung im Handelsregister am 28. August 2019) wurde der Gesellschaftsvertrag der VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG (vormals VEREOF GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach der Neufassung und durch die Regelungen im Gesellschaftsvertrag verliert der Konzern seinen Einfluss auf die bislang unter den nicht konsolidierte verbundene Unternehmen einbezogene Gesellschaft, so dass die Anteile zum 31. Dezember 2020 unter dem Posten Beteiligungen zu den Anschaffungskosten ausgewiesen werden. Die VERIANOS SE hält an dieser Gesellschaft nach dem planmäßigen Eintritt weiterer Kommanditisten nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 20,0%.

Unter den nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die mit Datum vom 29. März 2018 durch die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist gegründete VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) in Form einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital-spezialisierter Investmentfonds (société d'investissement à capital variable-fonds d'investissement spécialisé), unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg hat bislang im Geschäftsjahr 2020 ihre gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen vereinbarte Tätigkeit, nach welcher auch weitere Kommanditisten in diesen Investment-Fonds eintreten werden, nicht aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine weitere Einlage in Höhe von TEUR 200 geleistet. Die VERIANOS SE hält zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF in Höhe von 100,0 %.

Die Gesellschaft stellt aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS SE oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

Die VERIANOS SE hielt bis zum 30. Juni 2020 eine mittelbare Beteiligung an der Graf Wanheim GmbH & Co. geschl. InvKG i.L. in Höhe von 25,0 % und an der 1828 KKR GmbH & Co.

geschl. InvKG in Höhe von 30,0 %. Bei beiden Gesellschaften wurde mit Beschluss vom 22. Oktober 2017 die Eröffnung der Liquidation erklärt. Die Liquidation wurde zum 30.06.2020 abgeschlossen und die Gesellschaften endgültig aufgelöst. Die Beteiligungen wurden als Abgang erfasst.

Die VERIANOS SE hielt bis zum 31.12.2020 eine mittelbare Beteiligung an der KAP 12 GmbH & Co. geschl. InvKG in Höhe von 20,2 %. Bei der Gesellschaft wurde mit Beschluss vom 28.08.2019 die Eröffnung der Liquidation beschlossen. Die Liquidation wurde zum 31.12.2020 abgeschlossen und die Gesellschaft endgültig aufgelöst. Die Beteiligung wurde als Abgang gebucht.

Die unter dem Posten Beteiligungen bilanzierten Unternehmen SMC1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG stellen aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur jeweils eine Zweckgesellschaft nach § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB dar. Auf die Einbeziehung in den Konzernabschluss wurde nach § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB verzichtet, da erhebliche und andauernde Beschränkungen die Ausübung der Rechte des Mutterunternehmens in Bezug auf das Vermögen oder die Geschäftsführung des Unternehmens nachhaltig beeinträchtigen und die Mehrheit der Risiken und Chancen nicht von der VERIANOS SE oder einer ihrer Tochterunternehmen zu tragen sind.

Die folgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Anzahl der Gesellschaften über den Berichts- sowie Vergleichszeitraum, die in den Konsolidierungskreis einbezogen werden.

	2020	2019
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	2
Assoziierte Unternehmen	10	10
Beteiligungen	5	7
Summe Gesellschaften	26	28

Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung der bei der VERIANOS SE geltenden konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt. Der Bilanzstichtag der konsolidierten Gesellschaften entspricht dem der Muttergesellschaft.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 gemäß § 301 HGB (a. F.) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile bzw. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in der Form der Buchwertmethode. Für Erwerbsvorgänge ab dem Geschäftsjahr 2010 erfolgt die Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 HGB nach der Neubewertungsmethode. Dabei wird das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter

Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögensgegenstände, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Die sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebenden aktiven Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst und planmäßig über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von fünf Jahren bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden eliminiert. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden gegeneinander aufgerechnet, Zwischenergebnisse eliminiert und konzerninterne Erträge mit den korrespondierenden Aufwendungen verrechnet. Bei Lieferungen an assoziierte Unternehmen werden Zwischenergebnisse grundsätzlich im Umfang der Beteiligung am assoziierten Unternehmen eliminiert. Soweit der Anteil am assoziierten Unternehmen auf null abgewertet ist, unterbleibt die Eliminierung. Der nicht eliminierte Betrag wird mit zukünftigen Gewinnen des assoziierten Unternehmens verrechnet.

Gesellschaften, bei denen ein maßgeblicher Einfluss besteht (assoziierte Unternehmen), werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert. Dieser wird bei einer Beteiligung mit einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 % und 50 % regelmäßig vermutet. Für assoziierte Unternehmen, deren Anteile vor dem 31. Dezember 2009 erworben wurden, wurde die Equity-Methode nach der Buchwertmethode gemäß § 312 Abs. 1 Nr. 1 HGB a. F. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung angewendet. Für Erwerbsvorgänge nach dem 31. Dezember 2009 wird ausgehend von den Anschaffungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten) zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile der jeweilige Beteiligungsbuchwert um Eigenkapitalveränderungen des assoziierten Unternehmens erhöht oder vermindert, soweit diese auf die Anteile der VERIANOS SE (vormals VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft) entfallen und der resultierende Buchwert nicht negativ wird.

Latente Steuern

Latente Steuern werden grundsätzlich auf temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden in der Handelsbilanz und der Steuerbilanz, auf Konsolidierungsmaßnahmen sowie auf wahrscheinlich nutzbare steuerliche Verlustvorträge ermittelt.

II. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Die erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, bewertet. Die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden

grundsätzlich linear über einen Zeitraum von fünf Jahren bzw. bei Einzelwerten unter TEUR 5 im Jahr der Erstkonsolidierung vollständig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen auf den am Stichtag beizulegenden niedrigeren Wert werden vorgenommen bei einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

Die der Abschreibungsberechnung zugrunde gelegten Abschreibungssätze entsprechen den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern.

Folgende Abschreibungssätze kommen zum Ansatz:

	Linear
	% p. a.
Rechte	20,0 bis 33,3
Geschäfts- oder Firmenwerte	20,0
Geschäftsbauten	2,0
Büroeinrichtung	7,7
Sonstige	10,0 bis 33,3
Geringwertige Anlagegüter	100,0

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** sind zu Anschaffungsnebenkosten bzw. mit dem beizulegenden Wert bilanziert.

Die **Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** sind nach der Equity-Methode bilanziert.

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Sonstige Ausleihungen des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten (Nominalwerten) unter der Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten bzw. zu Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sowie die **flüssigen Mittel** werden grundsätzlich zu Nominalwerten bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **aktiven latenten Steuern** werden auf Basis der Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz, bestehender steuerlicher Verlustvorträge und den voraussichtlich erzielbaren steuerlichen Ergebnissen ermittelt.

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschlussstichtag temporäre Differenzen in Höhe von TEUR 610 zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 über erhebliche und grundsätzlich voll verrechenbare körperschaft- und gewerbsteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der aktuellen erweiterten Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge im Planungszeitraum sowie den Vorschriften des § 10d EstG (Mindestbesteuerung) ergeben sich aktive latente Steuern. Die Planung und die Berechnung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt für einen Planungszeitraum von fünf Jahren.

Bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden rund 45 % der Planungsergebnisse berücksichtigt, da diese nach der aktuellen Einschätzung mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbar sind. Insbesondere für Projekte in der Frühphase und Projekte, die am Ende des Planungszeitraums realisiert werden, wurden Risikoabschläge vorgenommen. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt unverändert mit einem Steuersatz von 32,45 %. Hiervon entfallen 15,83 % auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie 16,62 % auf Gewerbesteuer. Von den bestehenden körperschaftsteuerlichen und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen werden gemäß der Ertragsplanung im gesamten Planungszeitraum rund 34 % verrechnet.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2020 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 4.670,2 bewertet.

Passiva

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden entsprechend den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Anwartschaftsbarwert sowie des § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 angesetzt. Der Wert wird gemäß § 253 Abs. 2 HGB nach der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,3 % (i. Vj. 2,71 %) ermittelt. Den versicherungsmathematischen Rückstellungsberechnungen liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G (RT2018G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Die **Steuerrückstellungen** sowie die **Sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Als Anschaffungs- und Herstellungskosten sind grundsätzlich die historischen Werte angesetzt.

Die ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerte umfassen unverändert den auf einen Erinnerungsbetrag abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 75 % an der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 383), den Geschäfts- oder Firmenwert aus den im Jahr 2012 erworbenen restlichen Anteile (25 %) der REAL² Immobilien Makler Köln GmbH (durch Verschmelzung in Vorjahren nunmehr VERIANOS Advisory GmbH) (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 48), den Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Jahr 2013 an der Verianos AG (nach der Umfirmierung nunmehr VERIANOS Advisory GmbH), (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 209) sowie den Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung von 100 % an der VERIANOS España Real Estate S.L. (ursprünglicher aktivischer Unterschiedsbetrag von TEUR 1).

2. Finanzanlagen

Aufstellung über den Anteilsbesitz der Muttergesellschaft zum 31. Dezember 2020:

	Anteil 2020	Eigenkapital der Gesellschaft	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	EUR	EUR
A. Anteile an vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen			
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.500.000,00	0,00 ¹
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00	50.000,00	0,00 ²
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00	164.797,85	0,00 ³
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00	50.000,00	0,00 ⁴
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00	-110.515,03	-30.563,15
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00	29.420,46	2.475,39 ⁵

¹ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -126.397,45.

² Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -609.365,29.

³ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -797.731,48

⁴ Ergebnis vor Ergebnisabführungsvertrag EUR -491.026,26.

⁵ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS SE.

	Anteil 2020	Eigenkapital der Gesell- schaft	Ergebnis des letzten Geschäfts- jahres
	%	EUR	EUR
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00	186.354,84	9.667,19 ⁵
VERIANOS España Real Estate S.L., Ma- drid/Spanien	100,00	-1.482.793,00	-425.190,69 ⁵
VERIANOS Italia S.r.L, Mailand/Italien	100,00	-285.535,97	-79.449,47 ⁵
B. Nicht konsolidierte verbundene Unter- nehmen			
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAF-SIF, Luxemburg/Luxemburg	100,00	1.222.453,00	-245.897,00
C. Assoziierte at equity bewertete Unter- nehmen⁶			
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-56.152,62	-13.181,57 ⁷
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00	20.311,69	-377,20 ⁷
REALNET Projektentwick- lung GmbH & Co. KG, Köln	50,00	0,00	-92.434,58 ⁷
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00	52.206,99	-10.575,15 ⁷⁸
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00	181.037,36	11.885,24 ⁷
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-5.037,81	1.115,96
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-19.766,16	-28.264,45 ⁷
LA VIE Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-139.647,24	-11,00 ⁷
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00	-554.859,08	-224.917,33 ⁷
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l., Luxemburg/Luxemburg	50,00	12.000,00 ⁸	0,00 ⁸
D. Beteiligungen			
SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	2.888.955,17	46.089,60 ⁷
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00	11.817.760,05	163.915,90 ⁷
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00	23.179.549,34	494.256,46 ⁷
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32	4.136.258,27	-402.802,27 ⁷
VEREOF GmbH & Co. geschlossen InvKG, Köln	20,0	13.118.844,28	-305.291,83 ⁷

⁶ Kapitalanteile der assoziierten Unternehmen entsprechen Stimmrechtsanteil.

⁷ Mittelbarer Anteilsbesitz der VERIANOS SE.

⁸ Wert zum 31.12.2019

Zusammengefasst werden die wichtigsten Finanzkennzahlen der wesentlichen assoziierten Gesellschaften für den Berichtszeitraum 2020 mit Anlage- und Umlaufvermögen, den Rückstellungen und Verbindlichkeiten und die jeweiligen Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse in der folgenden Tabelle dargestellt:

	BAU- QUADRAT GmbH & Co. KG	REALNET Projekt- entwicklung GmbH & Co. KG	Siebenburgen Verwaltungs GmbH	La Vie Management GmbH & Co. KG	SMC 2 GmbH & Co. KG	Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG	KWARTIER GmbH Co. KG
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	27	0	7	3	0	0	0
Umlaufvermögen	61	51	195	40	119	4	9.193
Eigenkapital	-56	0	181	-140	-20	-5	-555
Rückstellungen	21	3	2	2	5	2	44
Verbindlichkeiten	96	47	19	180	134	8	9.707
Umsatzerlöse	0	0	0	32	2	0	0
Bestands- veränderungen	0	0	0	0	0	0	683
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7	4	0	0	0	0	623
Sonstige Aufwendungen und Erträge (inkl. Steuern) (Saldo)	6	-96	-12	-32	-30	1	-285
Jahresergebnis	-13	92	-12	0	-28	1	-225

Die Summe der negativen Equity-Werte der Bauquadrat GmbH & Co. KG, der La Vie Management GmbH & Co. KG, der Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG der KWARTIER GmbH & Co. KG, sowie der SMC 2 GmbH & Co. KG beträgt EUR 775.462,91. In den Folgejahren werden die Gewinne von diesen Unternehmen zunächst zur vollständigen Kompensation der in einer Nebenrechnung vorgetragenen Verlustanteile verwendet. Der sich aus der erstmaligen Equity-Bewertung ergebende Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert und dem anteiligen Eigenkapital betrug für alle at equity bewerteten Gesellschaften insgesamt TEUR 2 und wurde als Geschäfts- oder Firmenwert bereits vollständig abgeschrieben.

3. Unfertige Leistungen

Die bis zum Jahr 2020 entstandenen Kosten für Verwaltungsgebühren, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds (TEUR 65) erstattet werden, werden unter den Unfertigen Leistungen ausgewiesen.

4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Forderungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3,1	1,8
gegen verbundene Unternehmen	0,0	61,1
gegen assoziierte Unternehmen	3.470,1	5.994,9
gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.934,7	1.374,4
Sonstige Vermögensgegenstände	213,5	123,2
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr –	48,5	48,5
	5.621,4	7.555,4

Die **Forderungen gegen assoziierte Unternehmen** betreffen die REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG (TEUR 12,4), die Gürzenich Ventures GmbH & Co. KG (TEUR 7,5), die KWARTIER GmbH & Co. KG (TEUR 3.416,8) und die La Vie Management GmbH & Co. KG (TEUR 33,3).

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen im Wesentlichen die Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 299,1), die SMC 1 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 390,0), die LCBH GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 454,1), die SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 206,1), sowie die VEREOF GmbH & Co. geschl. InvKG (TEUR 585,1).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen geleistete Mietkautionen (TEUR 48), Steuererstattungsansprüche (TEUR 61) und kurzfristige Darlehensforderungen (TEUR 14).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr resultieren aus gezahlten Kautionen (TEUR 48,5; i. Vj. TEUR 48,5).

5. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die flüssigen Mittel betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.472,1).

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten unverändert Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen und sonstige Vorauszahlungen für 2021.

7. Aktive latente Steuern

Der Posten ist im Einzelabschluss der Konzernobergesellschaft identisch zum Konzernabschluss; er beinhaltet latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2021 bis 2025 möglich ist. In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht auf Ebene der Konzernobergesellschaft eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

8. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der VERIANOS SE hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr 2020 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 1.125.000,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 12.500.000,00 eingeteilt in 12.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juli 2019 genehmigte Satzung der VERIANOS SE sieht in § 4 Abs. 6 ein genehmigtes Kapital vor. Danach ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Grundkapital der VERIANOS SE bis zum 19. Juli 2023 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 5.687.500 durch Ausgabe von bis zu 5.687.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Der Verwaltungsrat ist jedoch ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen.

9. Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage hat sich gleichlautend zu der Erhöhung des Grundkapitals aus der hierauf geleisteten Einlage um EUR 337.500,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 943.843,20.

10. Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage beträgt zum Bilanzstichtag unverändert EUR 388.754,20.

11. Bilanzgewinn

Unter Berücksichtigung des Konzernjahresfehlbetrags des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von EUR 6.609.685,67 und des Gewinnvortrags von EUR 3.987.343,42 ermittelt sich zum Bilanzstichtag ein Bilanzverlust in Höhe von EUR 2.622.342,25.

12. Rückstellungen

Entwicklung der Rückstellungen

	1.1.2020	BilMoG-Anpassung	Inanspruchnahmen	Auflösungen	Zuführung Zinsaufwand	Zuführungen	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen							
Pensionen	1.855.994,00	27.497,00	109.536,20	36.487,80	143.884,00	0,00	1.881.351,00
Steuerrückstellungen							
Körperschaftsteuer	530,00	0,00	175,00	0,00	0,00	440,00	795,00
Solidaritätszuschlag	32,58	0,00	11,58	0,00	0,00	24,00	45,00
Gewerbsteuer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	276.681,50	0,00	256.248,02	22.433,48	0,00	277.044,38	275.044,38
	2.133.238,08	27.497,00	363.093,80	58.921,28	143.884,00	277.508,38	2.157.235,38

Bei der Ermittlung der **Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden folgende Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen angewandt:

Bewertungsverfahren	Projected Unit Credit (PUC)
Rechnungszins	2,30 % p. a
Biometrie	Richttafeln 2018 G (RT2018G)
Trend Renten	1,0 % p. a.
Bewertung Witwen-/Witwerrenten	Kollektive Methode

Grundsätzlich sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen. Der infolge des „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ erfolgte Anpassung der Durchschnittsbetrachtung von sieben auf zehn Geschäftsjahre entstehende Unterschiedsbetrag beläuft sich für 2020 auf EUR 174.050,00 (i. Vj. EUR 184.778,00) und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Der handelsrechtliche Rechnungszins ergibt sich aus der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank auf Grundlage einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 15 Jahren.

Aufgrund der Anwendung der Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1. Januar 2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf zur Pensionsrückstellung gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in Höhe von EUR 412.444,00. Die Gesellschaft hat entschieden, den Anpassungsbetrag unter Anwendung der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB auf

15 Jahre verteilt der Rückstellung zuzuführen (Mindestzuführungsbetrag). Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich demnach eine Zuführung in Höhe von EUR 27.497,00.

Die durch Anwendung des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB in der Bilanz nicht ausgewiesene Rückstellung für laufende Pensionen, Anwartschaften auf Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt EUR 109.977,00 (Art. 67 Abs. 2 EGHGB).

Die **Steuerrückstellungen** berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalverpflichtungen (TEUR 68), für externe Jahresabschlusskosten (TEUR 117), für externe Steuerberatungskosten (TEUR 10) sowie für ausstehende Betriebs- und Verwaltungskosten (TEUR 49). Die Ermittlung der Rückstellungen erfolgte auf der Grundlage von Erfahrungswerten, getroffenen Vereinbarungen und vorliegenden Angeboten.

13. Verbindlichkeiten

	31.12.2020	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr	31.12.2019	bis ein Jahr	mehr als einem Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihen	9.150,0	0,0	9.150,0	4.900,0	0,0	4.900,0
(davon konvertibel)	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.371,6	1,7	3.369,9	380,8	41,3	339,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0	4.900,0	0	4.900,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114,2	114,2	0	101,6	101,6	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	179,2	179,2	0	103,9	103,9	0
Sonstige Verbindlichkeiten	689,8	689,8	0	783,1	783,1	0
– davon aus Steuern –	229,2	229,2	0	451,5	451,5	0
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit –	18,1	18,1	0	23,7	23,7	0
	13.504,9	984,9	12.519,9	11.169,4	1.029,9	10.139,5

Im Jahr 2018 hat die VERIANO SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft) eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 6.000.000,00 ausgegeben, für welche zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.900.000,00 entgegengenommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 1. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzah-

lungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 1. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 1. Mai eines jeden Jahres, erstmals seit dem 1. Mai 2019, zahlbar.

Die Anleihe ist durch das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheitentreuhänders eingeräumten Pfandrechts an deren bestehenden Kommanditbeteiligungen an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

Im Jahr 2020 hat die VERIANOS SE eine Anleihe mit auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 ausgegeben, für welche zum Bilanzstichtag Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 4.250.000,00 entgegengenommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 5. März 2025 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungsbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 5. März 2020 mit jährlich 6,0 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 5. März eines jeden Jahres, erstmals am 5. März 2021, zahlbar. 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. Bis zum 31. Dezember wurden von der Gesellschaft davon TEUR 3.000 abgerufen. Das Darlehen wird mit 1,23% jährlich verzinst, dieses ist unbesichert.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 370).

Die Finanzierung des Darlehens der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 gesichert.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

14. Latente Steuern

Bei den Rückstellungen für Pensionen bestehen zum Abschluss-Stichtag temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Handelsbilanz und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe von TEUR 610, die sich in späteren Geschäftsjahren abbauen und am Bilanzstichtag zu aktiven latenten Steuern führen.

Darüber hinaus verfügt der Konzern über körperschaft- und gewerbesteuerliche Verlustvorträge. Auf Basis der strategischen Ausrichtung und der damit einhergehenden aktuellen Unternehmensplanungs- und Steuerplanungsrechnungen der Jahre 2021 bis 2025 und der sich hieraus abgeleiteten teilweisen Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge und temporären Differenzen ergeben sich aktive latente Steuern. Die Bewertung der aktiven laten-

ten Steuern auf bestehende Differenzen sowie steuerliche Verlustvorträge erfolgt mit einem Steuersatz von 32,45 %.

Es wurden dementsprechend zum 31. Dezember 2020 die aktiven latenten Steuern mit insgesamt TEUR 4.670,2 bewertet.

In Höhe der aktiven latenten Steuern besteht eine Ausschüttungssperre auf Ebene der Konzernobergesellschaft im Sinne des § 268 Abs. 8 HGB.

15. Haftungsverhältnisse

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	10.472	6.772
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	10.472	6.772
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen/Gewährleistungen für fremde Leistungen	0	472
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0	472

Bei den Bürgschaften für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 10.472) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

16. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen fällig 2021 (i. Vj. 2020)	264	279
Fällig 2022 bis 2025(i. Vj. 2021 bis 2024)	402	462
Fällig nach 2025 (i. Vj. nach 2024)	63	159
	729	900

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der im Inland entstandenen Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt sich aus dem Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 537) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus an Dritte weiterbelastete Aufwendungen (TEUR 239), Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen (TEUR 62), Erträge aus Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (TEUR 25), Erträge aus Sachbezug (TEUR 105), Erträge aus Haftungsvergütung (TEUR 15), Erträge aus Geschäftsführervergütung (TEUR 19), sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (TEUR 59).

3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und andere Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und andere Leistungen beinhalten eine Vergleichszahlung für geltend gemachte Baumängel für das in den Vorjahren veräußerte Objekt Am Pfaffenbusch, Düsseldorf (TEUR 64).

4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Aufteilung der Abschreibungen ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Konzernanhang) ersichtlich.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von insgesamt TEUR 2.592 enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten (TEUR 516), Mieten und Raumkosten (TEUR 288), Kfz-Kosten (TEUR 194), EDV- und Softwarekosten (TEUR 110), Buchhaltung und Betreuung (TEUR 93), Werbe- und Reisekosten (TEUR 94), Versicherungen und Beiträge (TEUR 72), Leasingkosten (TEUR 8), Kosten des .Aufsichtsrats (TEUR 46), Vergütungen Verwaltungsrat (TEUR 124), Börsendienste (TEUR 9), Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung (TEUR 52), Fremdleistungen (TEUR 314), Porto/Telefon/Internet (TEUR 40), Büromaterial und Fachliteratur (TEUR 9), Kosten der Personalsuche und -fortbildung (TEUR 120) sowie Jahresabschlusskosten (TEUR 180). Darüber hinaus werden periodenfremde Aufwendungen (TEUR 14) sowie Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 218) ausgewiesen.

6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten im Wesentlichen Zinsen in Höhe von TEUR 88 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe TEUR 13.

7. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Anteile an dem VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF werden zum 31.12.2020 unter der Berücksichtigung einer Abschreibung von TEUR 868 mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 144 (i. Vj. TEUR 171) aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen, die Entgelte aus der Ausgabe der Anleihen in Höhe von TEUR 528 (i. Vj. TEUR 574) sowie aus den Entgelten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 199 (i. Vj. TEUR 113).

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten mit TEUR 2 die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 2020 sowie die Auflösung latenter Steuern in Höhe von TEUR 2.136,1.

10. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betreffen Kfz-Steuern.

V. Sonstige Angaben

1. Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelfonds zum Bilanzstichtag (TEUR 1.472) setzt sich aus Kassenbeständen (TEUR 0,5) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.472) zusammen und entspricht dem Posten „Flüssige Mittel“ in der Konzernbilanz.

2. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2020 betrug die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 31 (Angestellte), davon 18 (i. Vj. 17) männliche und 13 (i. Vj. 13) weibliche Angestellte.

3. Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstands

Dem Vorstand gehörten bis zum 31.08.2020 an:

- Diego Fernández Reumann, Vorstand Business Development, Frankfurt/Main
– Vorsitzender des Vorstands –
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
– Mitglied des Vorstands –
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main (bis 31. März 2020)
– Mitglied des Vorstands –

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehörten bis zum 31.08.2020 an:

- Prof. Dr. Ralf F. Krüger, Kaufmann, Kronberg/Taunus
– Vorsitzender –
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
– stellvertretender Vorsitzender –
- Prof. Dr. Jochen Axer, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln
– Mitglied des Aufsichtsrats –

Die Vergütung des Vorstands der Aktiengesellschaft bestand aus einer fixen und einer variablen Vergütung, die erfolgs- und gewinnabhängig ist. Hinsichtlich der variablen Vergütung besteht eine Zielvereinbarung mit dem Aufsichtsrat. Die Zielerreichung wird vom Aufsichtsrat für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegt. Der Vorstand erhält übliche Sachbezüge, die im Wesentlichen aus dem nach den steuerlichen Bestimmungen anzusetzenden Wert der privaten Dienstwagennutzung besteht. Die Sachbezüge waren vom Vorstand selbst zu versteuern.

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt TEUR 461 (i. Vj. TEUR 576).

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf TEUR 42 (i. Vj. TEUR 69).

Geschäftsführende Direktoren ab 31.08.2020

- Diego Fernández Reumann, Frankfurt/Main (bis 31. Oktober 2020, ab dem 18. Juni 2021)
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Ole Sichter, Dipl. Ing., Frankfurt am Main (ab 01. November 2020 bis 18. Juni 2021)

Verwaltungsrat ab 31.08.2020

Dem Verwaltungsrat gehören ab 31.08.2020 an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
- Vorsitzender, Vorsitz Investment Committee und Vorsitz Presiding Committee
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
- Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitz Capital Committee und Mitglied Presiding Committee
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf (ab 13. November 2020)
Auch geschäftsführender Direktor
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien
Mitglied Capital Committee
- Dr. Frank Pörschke, Kaufmann, Hamburg (ab 13. November 2020)
Mitglied Investment Committee
- Ole Sichter, Dipl.Ing., Frankfurt am Main (ab 13. November 2020 bis 18. Juni 2021)
Auch geschäftsführender Direktor

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats besteht aus einer fixen Vergütung zuzüglich einer Vergütung für Mitglieder eines Ausschusses.

Die Bezüge des Verwaltungsrats beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 124. Die Bezüge der geschäftsführenden Direktoren beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 135.

4. Nahestehende Unternehmen und Personen

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

Nahestehende Personen sind des Weiteren der Aufsichtsrat, der Vorstand, der Verwaltungsrat und leitende Mitarbeiter sowie nahe Angehörige dieser Personen.

5. Unternehmensverträge

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2006 hat die VERIANOS SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln, mit folgenden Tochtergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen:

- VERIANOS Capital Partners GmbH, Köln,
- VERIANOS Investment Management GmbH, Köln
- REAL² Projektentwicklung GmbH, Köln,

Die Verträge haben jeweils eine Laufzeit von fünf Jahren und konnten erstmals zum Ablauf des 31. Dezember 2010 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Werden die Verträge nicht gekündigt, verlängern sie sich jeweils um ein Kalenderjahr.

Da keine Tochtergesellschaft eine Kündigung ausgesprochen hat, laufen die Verträge vorerst bis zum 31. Dezember 2021.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die VERIANOS SE (vormals: VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft), Köln, mit der VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main, als Tochtergesellschaft einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann ordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH schriftlich gekündigt werden, erstmals jedoch zum Ende desjenigen Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH, das mindestens fünf Zeitjahre nach dem Beginn des Geschäftsjahres der VERIANOS Advisory GmbH endet, in dem der Vertrag wirksam geworden ist. Eine Kündigung zum 31. Dezember 2020 ist nicht ausgesprochen worden.

6. Gesamtvergütung für die Tätigkeit des Abschlussprüfers

Die im Geschäftsjahr 2020 erfassten Honorare für die Tätigkeit des Konzernabschlussprüfers KPMG betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 112 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 2.

7. Sonstiges

Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung, soweit die Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Erträge und Aufwendungen, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind, deren Beträge nicht von untergeordneter Bedeutung sind, lagen im Geschäftsjahr nicht vor.

VI. Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von EUR 6.609.685,67 ab.

VII. Ergebnisverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens (EUR 2.622.342,25) auf neue Rechnung vorzutragen.

Köln, den 21. Juni 2021

VERIANOS SE

Geschäftsführende Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

VERIANOS SE, Köln

(bis zum 31. August 2020 VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft)

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	1.1.2020	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	156.396,34	0,00	0,00	156.396,34	128.001,18	8.492,00	0,00	136.493,18	19.903,16	28.395,16
2. Geschäfts- oder Firmenwerte	651.948,20	0,00	0,00	651.948,20	651.945,20	0,00	0,00	651.945,20	3,00	3,00
	808.344,54	0,00	0,00	808.344,54	779.946,38	8.492,00	0,00	788.438,38	19.906,16	28.398,16
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.849.326,70	0,00	479.215,30	1.370.111,40	44.478,74	14.816,00	10.822,62	48.472,12	1.321.639,28	1.804.847,96
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.006.382,98	25.987,72	204.432,04	827.938,66	626.932,48	38.041,99	0,00	664.974,47	162.964,19	379.450,50
	2.855.709,68	25.987,72	683.647,34	2.198.050,06	671.411,22	52.857,99	10.822,62	713.446,59	1.484.603,47	2.184.298,46
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.502.200,00	199.800,00	0,00	1.702.000,00	0,00	868.000,00	0,00	868.000,00	834.000,00	1.502.200,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	143.769,00	0,00	11.513,04	132.255,96	0,00	0,00	0,00	0,00	132.255,96	143.769,00
3. Beteiligungen	9.893.081,36	2.687.100,00	33.081,36	12.547.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.547.100,00	9.893.081,36
4. Sonstige Ausleihungen	745.000,00	0,00	0,00	745.000,00	744.999,00	0,00	0,00	744.999,00	1,00	1,00
	12.284.050,36	2.886.900,00	44.594,40	15.126.355,96	744.999,00	868.000,00	0,00	1.612.999,00	13.513.356,96	11.539.051,36
	15.948.104,58	2.912.887,72	728.241,74	18.132.750,56	2.196.356,60	929.349,99	10.822,62	3.114.883,97	15.017.866,59	13.751.747,98