

KONZERNZWISCHENBERICHT **2019**

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

VERIANOS



REAL ESTATE

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<u>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>	<u>4</u>
<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>5</u>
<u>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>10</u>
<u>SONSTIGES</u>	<u>12</u>

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	<u>14</u>
<u>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>16</u>
<u>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</u>	<u>17</u>

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2019**

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2019 – 30. JUNI 2019

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Der VERIANOS-Konzern versteht sich mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft), Frankfurt sowie Mailand, Madrid und Valencia als Real Estate Partnerschaft, die für ihre Kunden an der Schnittstelle von Immobilien und Kapitalmarkt agiert. Mit den Geschäftsbereichen (Co)-Investment und Advisory realisiert das Unternehmen für Kunden individuelle Investmentprodukte und umfassende Beratungs- und Finanzierungsmandate. Kunden stammen sowohl aus dem Bereich der Family Offices und High Net Worth Individuals als auch aus dem Bereich der institutionellen Anleger, Fonds und Finanzinstitute. Strukturierte Investmentprodukte werden über eine eigene, BaFin-beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIFM) abgebildet, sodass Anleger von einem hohen Maß an Transparenz profitieren.

Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft wird 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 in der Regel in einem Zeitraum von drei bis sieben Jahren 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.

Das Geschäftsfeld Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien und umfassende Leistungen eines Placement Agents. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Advisory GmbH wahrgenommen.

Mit den Standorten in Madrid und Valencia wurde einhergehend mit den nationalen Investmentaktivitäten die erweiternde Ausrichtung auf den Immobilienmarkt in Spanien in der ersten Hälfte des Jahres 2019 kontinuierlich fortgeführt.

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.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Institut der Deutschen Wirtschaft geht in seinem Kurzbericht 44/2019 auf die bisherige Konsumstärke in Deutschland als wichtiger Konjunkturträger ein. Demnach hat sich bereits im vergangenen Jahr das Konsumvertrauen deutlich zurückgebildet und auch die tatsächliche Konsumdynamik hat spürbar an Drive verloren. Nach einer kurzen Erholung zum Jahresstart hat sich das Vertrauen im zweiten Quartal 2019 wieder eingetrübt. Seit seinem letzten Höhepunkt ist im ersten Quartal 2018 ist das Verbrauchervertrauen hierzulande mehr oder weniger kontinuierlich zurückgegangen. Mit einem aktuellen Wert von über 4 Punkten unter dem Höchststand von 2018 wird eine ernstzunehmende Eintrübung der Verbraucherperspektiven in Deutschland dargestellt. Ein konjunkturelles Krisensignal stellt dieser Rückgang nicht dar, vielmehr ist dieser ein weiteres Indiz einer Eintrübung der binnenwirtschaftlichen Entwicklung. Aus den Teilkomponenten des TCB-IW-Verbrauchervertrauens kann erkannt werden, dass die aktuelle Schwächung des Verbrauchervertrauens in Deutschland durch die sich tatsächlich eintrübende Arbeitsmarktlage und darauf reagierenden Beschäftigungserwartungen zu erklären sind. Faktisch ist die Anzahl der Arbeitslosen zuletzt kaum noch gesunken. Im europäischen Vergleich gehört Deutschland weiter zu den Ländern mit einem überdurchschnittlichen Verbrauchervertrauen. Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung: Während die Verbraucher in einigen wichtigen EU-Ländern – vor allem in Frankreich – ihren Preis pessimismus abbauen und zuletzt wieder zuversichtlich geworden sind, setzt sich der Abwärtstrend im Vereinigten Königreich deutlich unter der 100-Punkte-Marke fort. In Deutschland ist die Zuversicht weiterhin hoch, aber auch hier nimmt der Konjunkturoptimismus weiter ab.

Anlässlich der Herbstbefragung 2019 des IW Immobilien-Index überwiegen zum ersten Mal nach Jahren des Booms die negativen Erwartungen. Mit 71,6 Prozent geht jedoch immer noch eine Mehrheit von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, ebenso wird die aktuelle Lage mit einem Wert von 72,3 % auf solidem Niveau stabilisiert. Als entscheidend für die Gesamteinschätzung wird aufgeführt, dass das Immobilienklima nunmehr dreimal in Folge gesunken ist, dies soll nach den Regeln der Konjunkturforschung einen Wendepunkt und eine Richtungsänderung in der wirtschaftlichen Entwicklung signalisieren, der Abschwung soll begonnen haben. Der Immobilienmarkt folgt damit der Gesamtstimmung der deutschen Wirtschaft. Die Fundamentaldaten deuten auf eine langsame Abkühlung hin. So bleiben die Zinsen langfristig niedrig, die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte erreichten im Juli 2019 sogar einen historischen Tiefstand. Die Stimmung hat sich diesbezüglich in den letzten Monaten stark gewandelt. Deutschlands Wirtschaft leidet vor allem wegen der schwächelnden Weltwirtschaft und nicht wegen Problemen im Inland, die für die Immobilienwirtschaft maßgeblich sind. Die Beschäftigung und die Einkommen steigen, der Konsum ist hoch und es bestehen hohe Wohnungsbedarfe, die vielerorts noch nicht gedeckt sind. Auch die Immobilienfinanzierung bleibt solide. Im Büromarkt wird kaum spekulativ gebaut, wie die im Markt zu beobachtenden hohen Anteile an Vorvermietungen anzeigen. Die Fehler der Vergangenheit, die zu hohen Büroleerständen weit über 10 % in den Bürozentren wie Düsseldorf und Frankfurt/Main scheinen sich derzeit nicht zu wiederholen. Die eingeführten und geplanten politisch überzogenen Regulierungen trüben zwar die Stimmung, betreffen jedoch vor allem den Wohnungsmarkt und stellen derzeit nur in einzelnen Städten wie Berlin ein reales Problem dar. Auch die Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes bei ausländischen Investoren ist und bleibt hoch und dürfte auch weiterhin die Konjunktur der Branche stützen.

VERKÜRZTER ZWISCHENLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

WIRTSCHAFTSBERICHT

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SONSTIGES

Die GTAI als Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland fasst zusammen, dass Spanien die Konjunkturabkühlung im Euroraum bislang besser verkraftet hat als die meisten seiner europäischen Nachbarn. Nach einer Abschwächung im Jahresverlauf hatte das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Spaniens 2018 um 2,6 % zugenommen und lag damit das vierte Jahr in Folge über dem Durchschnitt der Eurozone. Entgegen ursprünglichen Prognosen, die einen Abwärtstrend vorhersahen, stieg das BIP im ersten Quartal 2019 um 0,7 %. Auf das Gesamtjahr gerechnet, geht die Kommission der Europäischen Union in ihrer diesjährigen Frühjahrsprognose von einem Anstieg von 2,1 % aus, für das Jahr 2020 werden 1,9 % erwartet. Die Bauinvestitionen erreichten 2018 aufgrund der Erholung des Nichtwohnungsbaus und der anhaltend hohen Wohnungsinvestitionen mit einem Wachstum von 6,1 % ihren Höhepunkt. Nach Einschätzung der Zentralbank werden sie 2019 noch um 4,5 % zulegen. Treiber bleibt der Wohnungs- und Sanierungsbau.

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS

Auf der Basis der Zulassung der luxemburgischen Finanzaufsicht wurde die planmäßige Umsetzung unseres Mezzanine Debt Investmentproduktes fortgeführt. Die Einwerbung des Eigenkapitals für diesen Fonds bleibt eine anspruchsvolle Herausforderung, wir sind aber unverändert zuversichtlich, die laufenden Investorengespräche erfolgreich abschließen zu können.

Unverändert planmäßig hat sich unser erster spanischer Investment-Fonds im Hinblick auf den Erwerb weiterer sowie der Entwicklung der bereits im Bestand gehaltenen Objekte entwickelt. Der sukzessive Aufbau eines Portfolios im Rheinland wurde als Investmentprodukt bei Anlegern platziert und im Rahmen dieser Struktur fortgeführt.

Im Zuge des weiteren Auf- und Ausbaus unserer Investmentprodukte wurde ein weiterer Fond mit dem Ziel des Aufbaus eines europäischen Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften strukturiert, hierbei beträgt das Zielvolumens des Fonds EUR 200 Mio. bei einem Eigenkapitalvolumen von mindestens EUR 50 Mio. Die zugehörige Erlaubnis zu dem Vertrieb dieses Produktes wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Auch für dieses Geschäftsjahr wird die Realisierung der Umsätze schwerpunktmäßig in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 erwartet. Bei einer erhöhten Betriebsleistung, dies bedingt durch erhöhte Umsatzerlöse, bei gleichzeitig leicht verminderten Aufwendungen für die Betriebsleistung aufgrund eines verminderten Personalaufwands und einem durch den gestiegenen Zinsaufwand und verminderten Erträgen aus Beteiligungen verminderten Finanzergebnis war in der ersten Hälfte des Jahres 2019 ein im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres ein um TEUR 65 verminderter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2019 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.845 um TEUR 65 auf TEUR -1.780 verändert. Beratungsumfänge sowie wesentliche Transaktionen und somit deren korrespondierende Umsätze werden analog zu den Vorjahren erfahrungsgemäß im zweiten Halbjahr erwartet.

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

	30.06.2019		30.06.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	986	85,6	746	78,0	240
Bestandsveränderung	45	3,9	-123	-12,9	168
Andere laufende betriebliche Erträge	121	10,5	334	34,9	-213
Betriebsleistung	1.152	100,0	957	100,0	195
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17	1,5	10	1,0	7
Personalaufwand	1.439	124,9	1.555	162,5	-116
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	40	3,5	46	4,8	-6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.203	104,4	1.146	119,7	57
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.699	234,3	2.757	288,0	-58
Betriebsergebnis	-1.547	-134,3	-1.800	-188,0	252
Finanzergebnis	-218	-18,9	-42	-4,4	-176
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.765	-153,2	-1.842	-192,4	77
Ertragsteuern	15	-1,3	3	-0,3	12
Konzernergebnis	-1.780	-154,5	-1.845	-192,7	65

Bei einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Betriebsleistung, einem verminderten Personalaufwand sowie leicht gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen war bei einem Umsatzvolumen von TEUR 986 und dem durch den Rechnungszinssatz der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sowie der Zinsaufwendungen aus den Anleihen verminderten Finanzergebnis eine Veränderung des Ergebnisses um TEUR 65 zu verzeichnen.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 240 erhöht. Die Umsätze entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen. Der anderen laufenden betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 213 vermindert.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres leicht um TEUR 7 verändert.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres im Wesentlichen bedingt durch eine verminderte Anzahl von tätigen Organen um TEUR 145 vermindert. Zum Berichtsstichtag waren im Konzern ohne Berücksichtigung der jeweiligen Organe insgesamt 30 Mitarbeiter beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres eine Veränderung von TEUR 57 aus, welche im Wesentlichen aus den veränderten Beratungsaufwendungen resultiert.

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

Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang (TEUR 74), der im Wesentlichen aus den verminderten Erträgen aus Beteiligungen resultiert. Bei erhöhten Zinserträgen (TEUR 16) sowie einem durch die Zinsen der Ausleihen erhöhten Zinsaufwand (118) ermittelt sich eine Veränderung des Finanzergebnisses von TEUR -176.

Im ersten Halbjahr 2019 wurden die auf steuerlichen Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern wiederum überprüft. Unter der Voraussetzung unveränderter Ergebnisplanungen wurde eine Anpassung nicht vorgenommen.

b) Finanzlage des Konzerns

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzernes sowie dem Liquiditätsmanagement verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht zum 31.12.2018.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist als Saldo im Wesentlichen Folge der Minderung von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und Beteiligungen bei dabei gleichzeitig nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Zunahme der Anteile an verbundenen Unternehmen (VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF) und der Rückzahlung der geleisteten Einlage einer Beteiligungsgesellschaft (KAP 12 GmbH & Co. geschl. InvKG).

In Zusammenhang mit der planmäßigen Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich aus der Finanzierungstätigkeit.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	1. HJ 2019
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.780
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-228
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-508
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-24
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-760
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2019	2.107
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2019	1.347

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.346 und einem Kassenbestand von TEUR 0,7.

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2019		31.12.2018		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	13.017	45,5	12.545	40,7	472
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	10.309	36,1	13.042	42,3	-2.733
Aktive latente Steuern	5.257	18,4	5.257	17,0	0
Bilanzsumme Aktiva	28.583	100,0	30.844	100,0	-2.261
Konzerneigenkapital	15.328	53,6	17.108	55,5	-1.780
Rückstellungen	2.279	8,0	2.525	8,2	-246
Verbindlichkeiten	10.976	38,4	11.211	36,3	-235
Bilanzsumme Passiva	28.583	100,0	30.844	100,0	-2.261

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

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2019 gegenüber dem 31.12.2018 von TEUR 30.844 um TEUR 2.261 auf TEUR 28.583 vermindert.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Standardsoftware) in Höhe von TEUR 10 (i. Vj. TEUR 7), Grundstücke mit Bauten in Höhe von TEUR 1.808 (i. Vj. TEUR 1.819), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 408 (i. Vj. TEUR 426), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 10.791 (i. Vj. TEUR 10.293). Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Zunahme der Anteile an verbundenen Unternehmen (VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF) und der Rückzahlung der geleisteten Einlage einer Beteiligungsgesellschaft (KAP 12 GmbH & Co. geschl. InvKG).

Das Umlaufvermögen weist einen Rückgang von TEUR 2.733 aus. Der Minderung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die im Wesentlichen die Veränderung der Forderungen aus Vorlagen gegen die SMC 2 GmbH & Co. KG berücksichtigt und der leichten Minderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen steht eine leichte Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie jeweils eine leichte Zunahme der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2019 TEUR 15.328 und hat sich dabei durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2019 in Höhe von TEUR -1.780 verändert. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei auf 53,6 % (i. Vj. 55,5 %) verändert.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.818 (i. Vj. TEUR 1.765), Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 2) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 459 (i. Vj. TEUR 757). Die Veränderung der sonstigen Rückstellungen berücksichtigt dabei im Wesentlichen die Inanspruchnahme der Rückstellungen für Personalverpflichtungen in Zusammenhang mit Tantiemeverpflichtungen. Analog zu den Vorjahren erfolgte zum Bilanzstichtag keine Zuführung.

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anleihen mit TEUR 9.900 (i. Vj. TEUR 9.900), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 401 (i. Vj. TEUR 419), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 107 (i. Vj. TEUR 178), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 91 (i. Vj. TEUR 144) und die sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anleihen, laufende Steuerzahlungen und Sozialabgaben) in Höhe von TEUR 476 (i. Vj. 569) ausgewiesen.

3.2 Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Bei einer im Vergleich zu dem Zeitraum des Vorjahres planmäßigen Entwicklung der Aufwendungen und mit der Annahme der schwerpunktmäßigen Realisierung der Umsätze in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 konnte das erwartete Ergebnis realisiert werden.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet. Das Anlagevermögen ist vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

Zum 30.06.2019 bestehen Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie in Mailand/Italien sowie aus laufender Verrechnung.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Aufbauend auf dem „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ sind durch die EY-Beratungsgruppe die hieraus abzuleitenden aktuellen Rahmenbedingungen zusammengefasst worden. Demnach wird für 2019 ein Jahr voller Herausforderungen für den Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland erwartet, bei welchem trotz gestiegener Preise Immobilien unverändert begehrt bleiben werden. Gefordert sind dabei die Investoren, die in der Spätphase des deutschen Immobilienbooms die eigenen Investmentstrategien anzupassen haben und damit die unverändert vorhandenen Gelegenheiten nutzen können. Hierbei wird ein Preispotenzial außerhalb der 1a- und 1b-Lagen in Richtung „Peripherie“ bei Büroimmobilien erkannt, der durch den Trend der Digitalisierung gestützt wird, die bisherige Standortnachteile ausgleichen kann. Ebenso werden Chancen bei Logistik- und Wohnimmobilien beschrieben. Die Attraktivität und damit die Preise von Logistikimmobilien werden weiter steigen, vorausgesetzt, diese befinden sich außerhalb von Städten mit guter Verkehrsanbindung. Potenzial bezüglich Wohnimmobilien besteht unverändert in der Spitze aber auch in der „Peripherie“.

Analog zum Jahr 2018 kann die spanische Wirtschaft ein Wachstum verzeichnen, welches über dem europäischen Durchschnitt liegt. Aus diesem Wachstum resultiert eine unverändert hohe Nachfrage nach Immobilien, die insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien zu einem Zuwachs der Mieten und Preise führt. Bezogen auf den Standort Valencia, konnte dabei in dem zweiten Quartal des Jahres 2019 mit einem Zuwachs von 11,4 % der stärkste Anstieg bei den Preisen für Wohnimmobilien im Vergleich zu den beiden weiteren spanischen Metropolen Madrid und Barcelona in Valencia verzeichnet werden.

b) Strategie und Chancen

Im ersten Halbjahr 2019 wurde die bereits kommunizierte strategische Weiterentwicklung der Unternehmensaktivitäten vorgebracht. Die Diversifikation in geographischer und produktmäßiger Hinsicht verläuft mit etwas zeitlicher Verzögerung planmäßig.

c) Ausblick auf 2019

Auf der Investmentseite agieren wir im deutschen Markt weiter konsequent zurückhaltend und nutzen die gute Marktstimmung für Abverkäufe von Assets. Dort, wo wir im Objekt noch Wertsteigerungspotential sehen, das auch gestiegene Rückschlagrisiken im Markt ausgleichen kann, halten wir die Objekte.

Der Schwerpunkt unserer Investmentaktivitäten liegt derzeit in Spanien. Im Stadtgebiet von Valencia bauen wir kontinuierlich ein – im Wesentlichen – wohnwirtschaftliches Portfolio auf, in Madrid verhandeln wir den Erwerb eines Nahversorgungs-Einkaufszentrums. Für unseren Valencia-Fonds haben wir kürzlich das Eigenkapital auf nunmehr EUR 25 Mio. erhöht, da wir weiterhin gute Ankaufsmöglichkeiten vorfinden.

Darüber hinaus haben wir kürzlich die Zulassung der BaFin für einen paneuropäischen Fonds erhalten. Mit einem geplanten Eigenkapital von mind. EUR 50 Mio. und einem Investmentvolumen von bis zu EUR 200 wird es unser bisher größtes Investmentvehikel. Wir haben mit der EK-Platzierung begonnen und erwarten ein erstes Closing zum Jahreswechsel.

Nach der planmäßig erfolgten Rückzahlung unserer Anleihe 2016/19 im September dieses Jahres, planen wir nun die Emission einer weiteren privat platzierten Anleihe mit einem erhöhten Volumen von dann bis zu EUR 30 Mio., um damit alle unsere Co-Investmentanteile im Rahmen des weiteren Wachstums finanzieren zu können. Die Anleihe soll an der Frankfurter Wertpapierbörse handelbar sein und wir streben einen gegenüber der vorangegangenen Anleihe weiter reduzierten Zinskupon an.

Hinsichtlich unseres Mezzanine Debt Fonds Produktes sind wir weiterhin in der Platzierung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt EUR 100 Mio. bei institutionellen Anlegern. Wir gehen davon aus, dass wir mit etwas Verzögerung nun im ersten Halbjahr 2020 mit den ersten Darlehen-Investments beginnen werden.

Insgesamt werden wir uns im Geschäftsjahr 2019 auf der Basis unserer konservativen Steuerung der Investmentrisiken bei Ankäufen insbesondere in Deutschland stark zurückhalten. Die Immobilienpreise haben hierzulande aus unserer Sicht über alle Sektoren ein ausgesprochen hohes Niveau erreicht. Neben fehlenden positiven Wertimpulsen sehen wir dabei zunehmende Downside-Risiken. Einhergehend mit unserer Kaufzurückhaltung gehen wir für das Gesamtjahr nunmehr von einem reduzierten Ergebnis in einer Bandbreite von EUR 0,8 Mio. bis EUR 1,2 Mio. aus.

d) Ausblick auf 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir mit unseren bestehenden und den neuen Investmentprodukten unter strikter Beibehaltung unserer konservativen qualitativen Ankaufskriterien ein wieder deutlich zunehmendes Volumen von Investmenttransaktionen und damit einhergehend eine Verbesserung des Ergebnisses.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 wurden bestehende Chancen und Risiken und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Wesentliche Veränderungen oder Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

IV. SONSTIGES

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

Köln, den 24. Oktober 2019
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

Jost-Albrecht Nies

**VERKÜRZTER KONZERZWISCHENABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2019**

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2019

AKTIVA

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.204,36	6.725,16
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3,00	3,00
	10.207,36	6.728,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.808.056,16	1.818.742,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	408.332,25	426.148,74
	2.216.388,41	2.244.891,29
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.505.200,00	2.000,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	122.565,01	128.395,39
3. Beteiligungen	9.163.281,36	10.162.981,36
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
	10.791.047,37	10.293.377,75
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Andere unfertige Leistungen	212.292,52	167.700,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	336.759,65	412.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.182,23	0,00
3. Forderungen gegenüber assoziierte Unternehmen	6.087.544,16	8.338.063,20
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.962.900,24	1.760.582,39
5. Sonstige Vermögensgegenstände	306.151,28	243.848,29
	8.722.537,56	10.754.493,88
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	1,00	1,00
IV. Kassenbestand		
Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.346.673,15	2.106.949,46
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	26.327,25	12.418,19
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	5.257.100,00	5.257.100,00
	28.582.574,62	30.843.659,73

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

in EUR	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
1. Umsatzerlöse	985.751,41	745.927,99
2. Erhöhung des Bestandes an Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	44.592,52	-122.860,00
3. sonstige betriebliche Erträge	121.328,37	333.767,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	8.240,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.000,00	1.518,00
	17.000,00	9.758,50
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.246.998,26	1.385.166,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	191.845,29	169.451,41
	1.438.843,55	1.554.617,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.559,89	45.766,04
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.202.560,81	1.146.467,00
8. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18.760,03	2.072,39
9. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	13.129,65	15.484,59
10. Erträge aus Beteiligungen	146.671,02	203.023,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	69.646,76	53.319,24
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	429.072,18	310.501,48
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.330,00	2.715,99
14. Ergebnis nach Steuern	-1.780.006,73	-1.843.236,33
15. Sonstige Steuern	-166,48	1.498,00
16. Jahresfehlbetrag	-1.780.173,21	-1.844.734,33
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.738.783,39	3.106.150,32
18. Einstellungen in die gesetzliche Gewinnrücklagen	0,00	0,00
19. Bilanzgewinn	2.958.610,18	1.261.415,99

VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNANHANG **FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2019 BIS 30. JUNI 2019**

GRUNDLAGEN

Nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag ist die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 290 HGB als Mutterunternehmen eines Konzerns mit Sitz im Inland anzusehen. Sitz des Mutterunternehmens ist Köln, dieses ist unter der Nummer HRB 56319 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2019 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff. bzw. DRS , Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzliche Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019, der auf Basis des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS) 16 („Zwischenberichterstattung“) erstellt wurde, kommen grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Konsolidierungsgrundsätze wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zur Anwendung. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft alle Tochterunternehmen einbezogen, an denen die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft 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.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

Der Konsolidierungskreis hat sich zum 30. Juni 2019 wie folgt verändert:

Mit Datum vom 25. Januar 2019 (Eintragung im Handelsregister am 21. Februar 2019) wurde der Gesellschaftsvertrag der SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG (vormals SMC 3 GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach der Neufassung und durch die Regelungen im Gesellschaftsvertrag verliert der Konzern seinen Einfluss auf die bislang unter den assoziierten Unternehmen einbezogene Gesellschaft, sodass die Anteile zum 30. Juni 2019 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält an dieser Gesellschaft nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 38,46 %, die durch den planmäßigen Eintritt weiterer Kommanditisten im Jahr 2019 auf 25 % gemindert werden soll.

Mit Datum vom 13. Mai 2019 hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist die VEREOF GmbH & Co. KG, Köln, als Vorratsgesellschaft gegründet. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VEREOF GmbH & Co. KG, Köln in Höhe von 100 %.

Bei einer vollständig eingeforderten Einlage in Höhe von EUR 200,00 wurde eine operative Geschäftstätigkeit bis zum Bilanzstichtag nicht aufgenommen, ebenso ist beabsichtigt, weitere Kommanditisten aufzunehmen. Die Gesellschaft wird somit wegen einer untergeordneten Bedeutung für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäß § 296 Abs. 2 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Mit Datum vom 10. Juni 2019 hat die VERIANOS Espana Real Estate S.L. als alleinige Gesellschafterin die VEREOF Spain S.L. mit einem Stammkapital von EUR 3.000,00 gegründet. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VEREOF Spain S.L. in Höhe von 100 %. Zum Erwerbszeitpunkt bestand bereits Weiterveräußerungsabsicht, so dass die VEREOF Spain S.L. entsprechend dem Wahlrecht des § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurde.

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

	30.06.2019	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Assoziierte Unternehmen	10	11
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	3	1
Beteiligungen	7	6
Summe Gesellschaften	29	27

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

30.06.2019

%

A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt/Main	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt/Main	100,00
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spanien	100,00
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00

B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN

VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF, Luxemburg-Stadt/Luxemburg	100,00
VEREOF GmbH & Co. KG, Köln	100,00
VEREOF Spain S.L., Madrid/Spanien	100,00

C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN

BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL ² Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
Gürzenich Ventures GmbH & CO. KG, Köln	50,00
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	50,00
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l, Luxemburg-Stadt/Luxemburg	50,00

D. BETEILIGUNGEN

Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L, Köln	25,00
1828 KKR GmbH & Co. geschlossene InvKG i.L., Köln	30,00
SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
KAP 12 GmbH & Co geschlossene InvKG, Köln	20,20
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	35,30
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	38,46

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen bis zum 30. Juni 2019 die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung waren unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode zum Abschlussstichtag nicht zu entwickeln. Wesentliche Änderungen ergaben sich zum Abschlussstichtag nicht.

2. FINANZANLAGEN

Der zum 31. Dezember 2018 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen hat sich bis zum 30. Juni 2019 im Wesentlichen durch den Zugang bei Anteilen an verbundenen Unternehmen (TEUR 1.500) bei einer gleichzeitigen Minderung der Beteiligungen in Zusammenhang mit der Rückzahlung von geleisteten Einlagen (TEUR 1.000) um TEUR 500 erhöht.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die bis zum 30. Juni 2019 entstandenen Kosten für Fondauflagen, welche bei im Anschluss der Platzierung erstattet werden, sind unter den unfertigen Leistungen mit TEUR 212 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2018 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 6.087 (31. Dezember 2018 TEUR 8.338), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 1.963 (31. Dezember 2018 TEUR 1.761) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 306 (31. Dezember 2018 TEUR 244) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zum Abschlussstichtag TEUR 337 (31. Dezember 2018 TEUR 244).

5. WERTPAPIERE

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens enthalten unverändert den Erinnerungswert der Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG).

6. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Kassenbestände (TEUR 0,7) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.346).

7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 weist der Posten aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge sowie Bewertungsdifferenzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz aus, für die aus heutiger Sicht wahrscheinlich ist, dass eine Verrechnung mit geplanten steuerlichen Gewinnen der Geschäftsjahre 2019 bis 2023 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2019 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung unveränderter Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

9. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beträgt zum 30. Juni 2019 EUR 11.375.000,00 eingeteilt in 11.375.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2018 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde analog zu den Vorjahren nicht erstellt.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen den ermittelten Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres sowie des Vorjahres unter der Anrechnung bestehender steuerlicher Verlustvorträge.

Die Sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 459 (31. Dezember 2018 TEUR 757). Der Rückgang beruht im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Personalarückstellungen für Tantiemeverpflichtungen, für welche analog zu den Vorjahren eine Zuführung zum Bilanzstichtag nicht erfolgt ist.

11. VERBINDLICHKEITEN

Die im Jahr 2016 durch die Verianos Finance GmbH ausgegebene Anleihe wird zum 30. Juni 2019 unverändert mit EUR 5.000.000,00 ausgewiesen. Die Anleihe ist unverändert durch eine Sicherungsabtretung von Ansprüchen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft gegen die VERIANOS Capital Partners GmbH aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag bis zu EUR 6 Mio. besichert. Darüber hinaus hat die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft eine unbedingte und unwiderrufliche Garantie zugunsten der Anleihegläubiger in Bezug auf die ordentliche und pünktliche Zahlung des Kapitals und der Zinsen übernommen. Die Schuldverschreibungen wurden am 15. September 2019 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

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

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

Die Anleihe ist durch ein Pfandrecht an der bestehenden Kommanditbeteiligung an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten unverändert im Wesentlichen ein Darlehen der Banoc Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 400). Die Verbindlichkeit ist durch eine Grundsuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 besichert.

Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 107 (31. Dezember 2018 TEUR 178). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 91 (31. Dezember 2018 TEUR 144), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, liegen zum Stichtag nicht vor. Unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wird die eingeforderte Einlage der VEROEF GmbH & Co. KG (TEUR 0,2) ausgewiesen. Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sich zum 30. Juni 2019 um TEUR 93 auf TEUR 476 vermindert und berücksichtigen im Wesentlichen die laufende Lohnsteuer, laufende Sozialversicherungsbeiträge sowie die entstandenen Zinsansprüche in Zusammenhang mit den ausgegebenen Anleihen.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme der Zinsansprüche in Zusammenhang mit den Anleihen unbesichert.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	30.06.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	6.182	10.072
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0	1.372
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	6.182	8.700
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen	472	472
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	472	472
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 6.182) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2019 kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen.

Wesentliche Veränderungen der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2019 haben sich gegenüber den Verhältnissen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 nicht ergeben.

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 986 (i. Vj. TEUR 746), die analog zum Berichtszeitraum des Vorjahres im Wesentlichen die Erlöse aus der Verwaltung der AIF im Sinne des KAGB berücksichtigen.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge berücksichtigen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 3), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 71), aus Haftungsvergütungen (TEUR 18), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 23) sowie sonstigen (TEUR 0,4). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unterlagen diese einer Veränderung von TEUR -213.

3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen zum 30. Juni 2019 berücksichtigen die nachträglichen Herstellungskosten für die in den Vorjahren veräußerten Einheiten des Objekts Immanuel-Kant-Straße in Bergisch Gladbach (TEUR 17).

4. PERSONALAUFWAND

Zum 30. Juni 2018 beträgt der Personalaufwand TEUR 1.439 (i. Vj. TEUR 1.555). Bei einer unveränderten absoluten Anzahl der Arbeitnehmer war im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt eine Minderung von TEUR 116 zu verzeichnen, die im Wesentlichen aus den verminderten Leistungen in Zusammenhang mit dem virtuellen Aktienprogramm resultiert.

5. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Unverändert zu den Vorjahren berücksichtigt werden die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigt.

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.202 enthalten unverändert die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Mieten und Raumkosten, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Aufsichtsrats, Kosten für den Börsendienst, Versicherungen und Beiträge, Leasingkosten für Büroeinrichtungen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten. und unterlagen im Wesentlichen bedingt durch die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Beratungskosten einer Zunahme von TEUR 56.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

7. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die anteiligen Beteiligungsergebnisse sind entsprechend dem dargestellten Konsolidierungskreis berücksichtigt. Bei der dargestellten Umgliederung eines assoziierten Unternehmen in die Beteiligungen ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hinsichtlich der Erträge eine Veränderung von TEUR 59, die im Wesentlichen aus der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verminderten Anzahl der gehaltenen Objekte der Co-Investment-Gesellschaften resultiert. Die Aufwendungen haben sich gleichzeitig um TEUR 17 erhöht.

8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthaltenen Zinsen in Höhe von TEUR 63 aus Darlehen an assoziierte Unternehmen sowie Zinsen aus sonstigen Darlehen in Höhe von TEUR 6.

9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die Aufwendungen in Höhe von TEUR 83 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung sowie die Zinsen und den Finanzierungskosten aus der Anleihe in Höhe von TEUR 340. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war hier eine Zunahme von TEUR 119 zu verzeichnen.

10. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Konzern berechnet die Ertragssteueraufwendungen der Periode unter Einbeziehung des Steuersatzes, der für das Geschäftsjahr erwartet wird. Das bedeutet, dass der geschätzte, effektive Jahresdurchschnittssteuersatz auf die Vorsteuererträge der Zwischenperiode angewendet wird. Eine Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern zum 30. Juni 2019 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

11. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Kraftfahrzeugsteuer.

SONSTIGE ANGABEN**1. VORSTAND UND AUFSICHTSRAT****Mitglieder des Vorstands**

Dem Vorstand gehören an:

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Frankfurt/Main
Vorsitzender des Vorstands
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf (ab 01. Juli 2019)
Mitglied des Vorstands
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main
Mitglied des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehören 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

2. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen sind im ersten Halbjahr 2019 alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

Nahe stehende Personen sind des Weiteren der Aufsichtsrat.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem 30. Juni 2019 haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Anhangs keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft ergeben.

Köln, den 24. Oktober 2019
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

Jost-Albrecht Nies

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft
Gürzenichstraße 21
50667 Köln
T: +49 221 200 46 100
Mail: enquiries@verianos.com

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE