

KONZERNZWISCHENBERICHT 2020

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

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>12</u>
<u>SONSTIGES</u>	<u>14</u>

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	<u>16</u>
<u>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>18</u>
<u>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</u>	<u>19</u>

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020**

VERIANOS SE, KÖLN
(BIS 31. AUGUST VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT)

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2020 – 30. JUNI 2020

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.

Mit dem durch die Eintragung in das Handelsregister am 31. August 2020 abgeschlossenen Wechsel unserer Rechtsform von der deutschen Aktiengesellschaft hin zu einer Societas Europaea (SE) wird der europäische Ansatz unserer Aktivitäten bestätigt. Mit dem nunmehr gewählten monistischen Governance-Modell ist damit einhergehend eine insgesamt deutlich operative Führungsstruktur gegeben.

Die VERIANOS SE 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.

Unverändert verfolgt die VERIANOS-Gruppe dabei sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich 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 Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2020 gegenüber dem 1. Quartal 2020 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 9,7 % gesunken. Der Einbruch der deutschen Wirtschaft war damit deutlich stärker als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-4,7 % im 1. Quartal 2009) und somit der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland ab dem Jahr 1970. Bedingt durch die anhaltende Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen brachen die privaten Konsumausgaben im 2. Quartal 2020 um 10,9 % gegenüber dem 1. Quartal (preis-, saison- und kalenderbereinigt) ein. Die Investitionen in Ausrüstungen – also vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – gingen sogar um 19,6 % zurück. Auch die Bauinvestitionen waren im 2. Quartal mit -4,2 % deutlich rückläufig, was insbesondere auf das außergewöhnlich starke 1. Quartal zurückzuführen ist. Stabilisierend wirkten lediglich die Konsumausgaben des Staates, die um 1,5 % höher waren als im Vorquartal. Sie verhinderten einen noch stärkeren Rückgang des BIP.

Ebenfalls massiv eingebrochen ist der Handel mit dem Ausland: Im 2. Quartal 2020 wurden preis-, saison- und kalenderbereinigt 20,3 % weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im 1. Quartal 2020. Die Importe gingen ebenfalls zweistellig um 16,0 % zurück. Damit waren die Rückgänge nochmals deutlich größer als während der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im 1. Quartal 2009. Zu Beginn der Corona-Krise im 1. Quartal 2020 waren die Exporte bereits um 3,3 % und die Importe um 1,9 % zurückgegangen.

Auch im Vorjahresvergleich ist die Wirtschaftsleistung eingebrochen: Das BIP war im 2. Quartal 2020 preisbereinigt um 11,3 % niedriger als ein Jahr zuvor (auch kalenderbereinigt). Auch hier hatte es nicht einmal in den Jahren der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 so starke Rückgänge gegeben: Der bisher stärkste Rückgang gegenüber einem Vorjahresquartal war mit -7,9 % im 2. Quartal 2009 zu verzeichnen gewesen.

Die inländische Nachfrage gab auch im Vorjahresvergleich deutlich nach: Die Investitionen in Ausrüstungen brachen um 27,9 % ein, nachdem sie schon im 1. Quartal 2020 um 9,5 % geschrumpft waren. Auch die privaten Konsumausgaben gingen im Vergleich zum Vorjahr preisbedingt zweistellig um 13,0 % zurück. Dagegen bewahrten die staatlichen Konsumausgaben mit einem Plus von 3,8 % die Wirtschaft vor einem noch stärkeren Absturz. Stützend wirkten im Vorjahresvergleich auch die Bauinvestitionen, die um 1,4 % höher waren als im 2. Quartal 2019.

Auch im Vorjahresvergleich ist der Außenhandel massiv eingebrochen: Im 2. Quartal 2020 wurden preisbereinigt 22,2 % weniger Waren und Dienstleistungen ins Ausland exportiert als im 2. Quartal 2019. Die Importe gingen im selben Zeitraum mit -17,3 % nicht ganz so stark zurück.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im 2. Quartal 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen geringer als im 2. Quartal 2019. Den größten Rückgang gab es im Verarbeitenden Gewerbe mit einem Einbruch in der Bruttowertschöpfung um 20,8 %. Nur in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 gab es hier noch größere Rückgänge (-25,0 % im 2. Quartal 2009). Anders als in der damaligen Krise sind diesmal aber noch weitere Wirtschaftsbereiche von massiven Rückgängen betroffen. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister um 16,0 % und im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr um 12,9 % ab. Lediglich im Baugewerbe gab es im 2. Quartal 2020 einen Zuwachs der preisbereinigten Bruttowertschöpfung um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr.¹

Die Immobilien- und Wohnungsmärkte in Deutschland zeigen sich bisher weitgehend unbeeindruckt von den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie: Mieten und Immobilienpreise steigen aktuellen Daten zufolge weiter, die Dynamik sich allerdings etwas verlangsamt, zumindest bei den Mieten. Insgesamt geht der Preisaufschwung am Immobilienmarkt in sein zehntes Jahr und hat mittlerweile so gut wie alle Regionen in Deutschland erfasst. Zuletzt haben sich Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland verteuert. Vor allem für wachsende und stark wachsende Städte deuten die Berechnungen auf explosive Preisentwicklungen hin. Die Zeichen verdichten sich, dass die Wohnungspreise in einigen Städten und Marktsegmenten nicht mehr allein durch die Entwicklung der Mieten und niedrige Zinsen zu erklären sind. Von einer flächendeckenden Immobilienpreisblase kann dennoch keine Rede sein. Das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten ist vielerorts gesund, genauso wie das Kreditvolumen und die Finanzierungsstruktur. Dementsprechend ist im Zuge der Corona-Krise nicht mit einer größeren Preiskorrektur am Immobilienmarkt zu rechnen und ein Übergreifen der Wirtschaftskrise auf den Immobiliensektor derzeit nicht absehbar.²

Bezüglich des für VERIANOS bedeutsamen spanischen Immobilienmarkts verzeichnet die dortige allgemeine Wirtschaft eine schwache Nachfrage auf dem Binnenmarkt und auf wichtigen Auslandsmärkten. Dies umso mehr, als die Industrie ihre Internationalisierungsbestrebungen im vergangenen Jahrzehnt forciert hat und das Land zunehmend von der Entwicklung der Auslandsmärkte abhängig geworden ist. Gleichzeitig fehlen im Jahr 2020 die Treiber der Inlandsnachfrage. Unternehmen sind mit ihren Investitionsplänen vorsichtig geworden. Der Kreditversicherer Coface ging Anfang August 2020 davon aus, dass Spanien gegenüber dem Vorjahr 2 Prozent mehr Unternehmensinsolvenzen verzeichnen wird. Dafür spricht auch das steigende Verschuldungsniveau. Der Staat fängt mit einem voraussichtlich zweistelligen Haushaltsdefizit einen Teil der Pandemiekosten ab, doch private Verbraucher sind verunsichert. Im 2. Quartal 2020 wurden über 1 Million Arbeitsplätze vernichtet, ein Rekord seit Beginn der statistischen Erhebung im Jahr 2002.³

Viele Käufer und Verkäufer hatte zu Beginn der COVID-19-Pandemie einen starken Fall der Preise für Immobilien in Spanien angekündigt. Doch neue unabhängige Berechnungen zeigen ein Bild der Stagnation. Zwar habe sich das Coronavirus inklusive Lockdown, Reisebeschränkungen und vielen weiteren Regeln bemerkbar gemacht, allerdings sei dadurch eher Wachstum gebremst worden, als dass die Preise für Immobilien in Spanien gesunken wären. Eine Vorhersage zur weiteren Entwicklung der Immobilienpreise nach Corona wird als schwierig bewertet. Seit den Notstandsgesetzen und dem damit verbundenen Verbot, Besichtigungen durchzuführen, sind die Preise in den meisten Gebieten des Landes wieder angestiegen.⁴

¹ Statistisches Bundesamt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2020-Pressemitteilung 323 25. August 2020

² DIW Berlin-Wochenbericht 37/2020

³ GTAI Germany Trade & Invest (Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland) Veröffentlichung zu Coronavirus in Spanien vom 01. September 2020

⁴ CoHispania Informe de la Vivienda Primer Semestre 2020 (Bericht über das erste Halbjahr 2020).

2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNES

Analog zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen war in der ersten Hälfte des Geschäftsjahre 2020 ebenfalls ein Einfluss auf die planmäßige Fortführung unserer unternehmerischen Entwicklung zu verzeichnen. Die dabei ergriffenen unternehmerischen Maßnahmen stellten rasch sicher, unverändert operativ handeln zu können. Darüber hinaus wurden entsprechende priorisierte Handlungen zur Sicherstellung der Liquidität konsequent umgesetzt und entsprechende eine KfW-Finanzierung beantragt, welche im Juli 2020 bestätigt wurde und somit zum Abruf bereitsteht.

Transaktions- und Development-Aktivitäten wurden gleichzeitig auf einen aktiven „Sichtflug-Modus“ gesetzt, um mögliche Preisentwicklungen berücksichtigen zu können. Ebenso wurden die geänderten Rahmenbedingungen dahingehend aktiv genutzt, entsprechende Umplanungen umzusetzen sowie anlässlich von Ankäufen Nachverhandlungen erfolgreich abzuschließen.

Auf der Basis eines regulierten alternativen Investmentfonds wurden die Ankaufs- und Entwicklungsaktivitäten eines Immobilienportfolios in Valencia/Spanien selektiv fortgeführt, hier werden die dargestellten Rahmenbedingungen im Sinne einer selektiven Akquisition genutzt.

Im Rahmen des angestrebten Auf- und Ausbaus unserer Investmentprodukte konnte im 1. HJ 2020 für einen weiteren Fonds mit dem Ziel eines europäischen Portfolios mit „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften mit einem Zielvolumen von EUR 200 Mio. bei einem Eigenkapitalvolumen von mindestens EUR 50 Mio. das „first-closing“ erfolgreich abgeschlossen werden. Die zugehörige Kapitaleinwerbung wird fortgeführt, gleichzeitig wurde in der zweiten Jahreshälfte eine Büroimmobilie in Valencia/Spanien erworben.

Hinsichtlich der planmäßigen Umsetzung unseres Mezzanine Debt Investmentproduktes, dessen Einwerbung des Eigenkapitals im Jahr 2020 abgeschlossen werden soll, verzeichnen wir ebenfalls die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Physische Treffen, die für die Geschäftsanbahnung in der Eigenkapitaleinwerbung mit neuen Investoren überwiegend notwendig sind, konnten nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig war die Kapitalallokation bei institutionellen Investoren aufgrund der COVID-19-Pandemie „unter Beobachtung“, wodurch kaum Entscheidungen bezüglich Neuallokation getroffen wurden und der Hauptfokus auf dem Beobachten der Bestandsportfolien lag.

Die planmäßige Fortführung des sukzessiven Aufbaus eines Immobilien-Portfolios im Rheinland wurde ebenfalls unter der Würdigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie dahingehend ausgerichtet, sich ergebende Investment-Opportunitäten, insbesondere im Bereich von Hotel-Immobilien, zu prüfen und zugehörige Investments zu realisieren.

Auf der Basis der erteilten Baugenehmigung wurde der Vertrieb der zugehörigen Wohneinheiten der in der Kölner Innenstadt auf der Basis eines Joint-Ventures projektierten Wohnbaumaßnahme planmäßig zunächst zurückgestellt, so dass die erwarteten verbesserte Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien in Innenstädten zu unseren Gunsten genutzt werden können.

Bei einer leicht verminderten Betriebsleistung, dies bedingt durch den Saldo aus den verminderten Umsatzerlösen, der verminderten Bestandsveränderung und den erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen, bei gleichzeitig erhöhten Aufwendungen für die Betriebsleistung aufgrund des Zunahme des Personalaufwands und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und einem durch den gestiegenen Zinsaufwand und verminderten Erträgen aus Beteiligungen verminderten Finanzergebnis war in der ersten Hälfte des Jahres 2020 im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres ein um TEUR 632 erhöhter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen.

3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.780 um TEUR 632 auf TEUR -2.412 verändert. Beratungsumfänge sowie wesentliche Transaktionen und somit deren korrespondierende Umsätze werden analog zu den Vorjahren im zweiten Halbjahr erwartet.

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

	30.06.2020		30.06.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	912	82,5	986	85,6	-74
Bestandsveränderung	-91	-8,2	45	3,9	-136
Andere laufende betriebliche Erträge	285	25,7	121	10,5	164
Betriebsleistung	1.106	100,0	1.152	100,0	-46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	64	5,8	17	1,5	47
Personalaufwand	1.587	143,5	1.439	124,9	148
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	38	3,4	40	3,5	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.414	127,8	1.203	104,4	211
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.103	280,5	2.699	234,3	404
Betriebsergebnis	-1.997	-180,5	-1.547	-134,3	-450
Finanzergebnis	-413	-37,3	-218	-18,9	-195
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.410	-217,8	-1.765	-153,2	-545
Ertragsteuern	2	-0,2	15	-1,3	-13
Konzernergebnis	-2.412	-218,0	-1.780	-154,5	-632

Bei einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht verminderten Betriebsleistung, einem veränderten Personalaufwand sowie durch die erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen war bei einem Umsatzvolumen von TEUR 912 und dem durch den Rechnungszinssatz der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sowie der Zinsaufwendungen aus den Anleihen verminderten Finanzergebnis eine Verminderung des Ergebnisses um TEUR 632 zu verzeichnen.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 74 vermindert. Die Umsätze entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Der anderen laufenden betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um TEUR 164 erhöht.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres um TEUR 47 verändert.

Bei einer nahezu unveränderten durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer (29) war im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt bei dem Personalaufwand absolut eine Zunahme von TEUR 148 zu verzeichnen, die sich im Wesentlichen aus dem Saldo aus der Minderung der zu leistenden Löhne und Gehälter bei einer gleichzeitigen Zunahme durch den im Vorjahreszeitraum berücksichtigten Verbrauch der Rückstellungen für Personalverpflichtungen ermittelt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres eine Veränderung von TEUR 211 aus, welche im Wesentlichen aus den veränderten Einzelwertberichtigungen resultiert. Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen.

Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang (TEUR 102), der im Wesentlichen aus den verminderten Erträgen aus Beteiligungen resultiert. Bei verminderten Zinserträgen (TEUR 17) sowie einem im Wesentlichen durch die Zinsen der Anleihen erhöhten Zinsaufwand (75) ermittelt sich eine Veränderung des Finanzergebnisses von TEUR -195.

Im ersten Halbjahr 2020 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 31.12.2019.

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

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Zufluss des Kaufpreises aus dem Verkauf von zwei Immobilien in Valencia/Spanien.

Aus dem Saldo der Einzahlungen auf die erfolgte Kapitalerhöhung, der ausgegebenen Anleihe, der Inanspruchnahme des laufenden Kontokorrentkredites und der Rückzahlung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ergibt sich der Finanzierungstätigkeit ein Mittelzufluss.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	1.HJ 2020
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-2.412
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.310
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	756
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	844
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	290
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2020	1.236
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2020	1.526

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.525 und einem Kassenbestand von TEUR 1.

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	13.006	46,4	13.752	46,4	-744
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	8.208	29,3	9.102	30,7	-894
Aktive latente Steuern	6.806	24,3	6.806	22,9	0
Bilanzsumme Aktiva	28.022	100,0	29.660	100,0	
Konzerner Eigenkapital	15.406	55,0	16.357	55,1	-949
Rückstellungen	2.174	7,8	2.133	7,2	41
Verbindlichkeiten	10.440	37,2	11.170	37,7	-730
Bilanzsumme Passiva	28.022	100,0	29.660	100,0	-1.638

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

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2020 gegenüber dem 31.12.2019 von TEUR 29.660 um TEUR 1.638 auf TEUR 28.022 vermindert.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Standardsoftware) in Höhe von TEUR 24 (i. Vj. TEUR 28), Grundstücke mit Bauten in Höhe von TEUR 1.329 (i. Vj. TEUR 1.805), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 157 (i. Vj. TEUR 379), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 11.498 (i. Vj. TEUR 11.540). Die leichte Minderung berücksichtigt dabei die im Wesentlichen die Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen.

Das Umlaufvermögen weist einen Rückgang von TEUR 894 aus. Der Minderung der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die im Wesentlichen die Minderung der Forderungen aus Leistungen gegen die SMC 2 GmbH & Co. KG sowie aus Vorlagen der Quartier GmbH & Co. KG berücksichtigt und der leichten Erhöhung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen steht eine Zunahme der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, hier aus Forderungen gegen die VEROEF GmbH & Co. InvKG aus Leistungen und Vorlagen, gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2020 TEUR 15.408 und hat sich dabei aus dem Saldo der geleisteten Einzahlung auf die Kapitalerhöhung und dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2020 um TEUR -949 verändert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 55,0 % (i. Vj. 55,1 %) blieb dabei nahezu unverändert.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.901 (i. Vj. TEUR 1.856), Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 0,3 (i. Vj. TEUR 0,5) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 272 (i. Vj. TEUR 277) und blieben dabei im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Analog zu den Vorjahren ist eine Zuführung in die Personalarückstellung für Tantiemeverpflichtungen zum Bilanzstichtag nicht erfolgt.

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anleihen mit TEUR 9.150 (i. Vj. TEUR 4.900), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 702 (i. Vj. TEUR 381), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 72 (i. Vj. TEUR 102), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 135 (i. Vj. TEUR 104) und die sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anleihen, laufende Steuerzahlungen und Sozialabgaben) in Höhe von TEUR 381 (i. Vj. 783) ausgewiesen. Die zum 31.12.2019 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern wurden im Berichtszeitraum vollständig zurückgeführt.

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 2020 konnte das planmäßige Ergebnis realisiert werden.

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

Zum 30.06.2020 bestehen Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie in Mailand/Italien, aus der Inanspruchnahme eines Kontokorrentdarlehens sowie aus laufender Verrechnung.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug im Jahr 2019 89,5 Milliarden Euro. Das entspricht einem beachtlichen Wachstum von 14 % im Vergleich zum Vorjahr, als ein Gesamtvolumen von 78 Milliarden Euro verzeichnet wurde. Ausgehend von diesen Daten wurde vor der Kenntnis der Maßnahmen zur Bekämpfung der Folgen der COVID-19-Pandemie auch für das Jahr 2020 von 93 % der befragten Investoren ein attraktives bis sehr attraktives Marktumfeld erwartet. Der Anteil derer, die den deutschen Immobilienmarkt als uneingeschränkt sehr attraktiv einschätzen, ist dabei im Vergleich zum Vorjahr von 41 % auf 32 % gesunken. 70 Prozent der Befragten gingen zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen auf hohem Niveau einpendeln wird, nur 16 % erwarteten ein weiter steigendes Transaktionsvolumen.⁵

Die IW-Forschungsgruppe Gesamtwirtschaftliche Analysen und Konjunktur sieht in ihrer Konjunkturprognose weite Wege der Erholung. Die Corona-Pandemie hat infolge der gesundheitspolitischen Maßnahmen und der vielfältigen Auswirkungen auf die Angebots- und Nachfrageseite der rund um den Globus betroffenen Volkswirtschaften das weltweite Wirtschaftsleben im zweiten Quartal 2020 so stark beeinträchtigt, wie kein Ereignis zuvor in den letzten sieben Dekaden. Die Sommermonate 2020 brachten eine ausgeprägte konjunkturelle Erholung in vielen Industrieländern, vor allem auch in China. Wenn diese Erholung nicht durch einen erneuten Lockdown unterbrochen wird, dann kann die globale Wirtschaftsaktivität und der Welthandel gegen Jahresende 2021 das Vorkrisenniveau erreichen. Ein Impfstoff und geopolitische Entspannungen können dieses für 2021 insgesamt positive Erwartungsbild begünstigen und festigen. In Deutschland sind im zweiten Quartal 2020 die Exporte, die Ausrüstungsinvestitionen und der Private Konsum stark eingebrochen. Bis Ende 2021 wird bei diesen Aggregaten nicht wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Positive Impulse kommen dagegen vom Staatsverbrauch und von der Bauwirtschaft. Das reale BIP in Deutschland wird im Jahr 2020 um knapp 6,25 % zurückgehen, für 2021 wird ein Zuwachs von knapp 4,5 % prognostiziert. Die Inflationsrate wird 2020 auf 0,5 % zurückgehen und 2021 werden die Verbraucherpreise um 1,5 % über dem Vorjahr liegen. Die Anzahl der Erwerbstätigen wird hierzulande im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,75 % sinken und 2021 wieder leicht ansteigen. Das Beschäftigungsvolumen wird im Jahresdurchschnitt 2021 bei knapp 45 Millionen Erwerbstätigen liegen, die Anzahl der Arbeitslosen bei gut 2,7 Millionen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von rund 6 %. Das staatliche Defizit wird 2020 auf 200 Milliarden Euro ansteigen. Dies entspricht knapp 6,25 % der Wirtschaftsleistung. Im kommenden Jahr beläuft sich das Defizit auf knapp 4 %. Die Staatsschuldenquote wird in Deutschland in beiden Jahren bei rund 75 Prozent des BIP liegen.⁶

Der Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich bislang unbeeindruckt von der Krise, ein Preiseinbruch blieb im 1. Halbjahr aus. Gleichzeitig setzt sich der Trend fort, dass sich die Märkte weiter ausdifferenzieren. Dies zeigen die Daten des GIMX (Gewerbeimmobilienindex von ImmoScout24 Gewerbe und IW) für das 1. Halbjahr 2020. Während sich die Mietpreise auf dem Büromarkt stabil entwickeln, gibt es im Einzelhandelsmarkt sehr unterschiedliche Bewegungen. Ursächlich für die bisherige Stabilität des Mietangebots von Gewerbeimmobilien könnte unter anderem das Angebotsverhalten der Vermieter sein.⁷

⁵ Pressemitteilung zu dem EY-Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2020 vom 15. Januar 2020

⁶ IW-Report vom 14. September 2020 Institut der deutschen Wirtschaft

⁷ IW-Kurzbericht 89/2020

b) Strategie und Chancen

Im ersten Halbjahr 2020 wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung und deren strategische Weiterentwicklung konsequent vorgebracht. Beeinflusst werden diese durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie.

c) Ausblick auf 2020

Mit der im August 2020 erfolgten Eintragung in das Handelsregister wurde die Umsetzung der Umwandlung von der bisherigen AG- in eine SE-Rechtsform erfolgreich abgeschlossen. Mit unseren nunmehr monistischen Führungsstruktur können wir die weiteren Schritte der Unternehmensentwicklung dynamisch umzusetzen.

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

Unter den gegebenen Umständen der aktuellen COVID-19-Pandemie bleibt eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht deutlich erschwert. Gleichzeitig schaffen die derzeitigen Pandemiebedingten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil, sodass wir derzeit von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens ausgehen können.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit weiter aus (Coronavirus-Pandemie). Die globale Entwicklung der COVID-19-Pandemie wird auch die Geschäftsaktivitäten von VERIANOS in 2020 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 und die geschäftsführenden Direktoren haben die Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung in 2020 gegenüber der ursprünglichen Planung entsprechend angepasst. Wir gehen dabei von einer länger anhaltenden Pandemie bis über das Ende unseres Geschäftsjahres 2020 hinaus aus und erwarten eine steigende Volatilität in den Immobilienmärkten. Aufgrund der hohen Unsicherheit der Entwicklung der Pandemie bleibt die Prognosefähigkeit stark eingeschränkt.

Grundsätzlich sehen wir uns gleichzeitig heute mit Blick auf unsere sehr vorsichtige Investitionstätigkeit in den vergangenen zwei Jahren vollumfänglich bestätigt. Unser Bestandsportfolio ist vergleichsweise wertstabil ausgerichtet. Wir sehen für alle Investments nach einer gewissen Normalisierung der allgemeinen Wirtschaftslage unverändert gute Chancen, unsere ursprünglichen Businesspläne erfolgreich umzusetzen.

VERKÜRZTER ZWISCHENLAGEBERICHT
GRUNDLAGEN DES KONZERNS
WIRTSCHAFTSBERICHT
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
SONSTIGES

Insgesamt werden wir im Geschäftsjahr 2020 vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie weiterhin „auf Sichtflug“ agieren und unsere Investitions- und Verkaufsaktivitäten regelmäßig an die Gegebenheiten eines sich kurzfristig verändernden Marktumfelds anpassen. Hierdurch erwarten wir neben großer Vorsicht und hoher Disziplin auf der Akquisitionseite auch eine Verzögerung einiger unserer Verkaufsaktivitäten, weshalb wir für das Gesamtjahr nunmehr von einem deutlich reduziertem Ergebnis gegenüber 2019 ausgehen.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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 30. Oktober 2020
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020**

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2020

AKTIVA

in EUR	30.06.2020	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.149,20	28.395,16
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3,00	3,00
	24.152,20	28.398,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.329.047,12	1.804.847,96
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.242,53	379.450,50
	1.486.289,65	2.184.298,46
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.502.000,00	1.502.200,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	122.091,27	143.769,00
3. Beteiligungen	9.873.283,36	9.893.081,36
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
	11.497.375,63	11.539.051,36
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Andere unfertige Leistungen	204.012,00	295.067,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.637,82	1.787,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	61.082,23
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	4.011.518,81	5.994.905,59
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.285.574,62	1.374.424,61
5. Sonstige Vermögensgegenstände	138.759,46	123.288,20
	6.446.490,71	7.555.487,63
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.526.135,48	1.236.094,42
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	31.262,50	15.463,21
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	6.806.300,00	6.806.300,00
	28.022.018,17	29.660.160,60

		<u>PASSIVA</u>	
in EUR	30.06.2020	Vorjahr	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	12.500.000,00	11.375.000,00	
II. Kapitalrücklage	943.843,20	606.343,20	
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	388.754,20	388.754,20	
IV. Bilanzgewinn	1.575.188,23	3.987.343,42	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.901.288,00	1.855.994,00	
2. Steuerrückstellungen	376,00	562,58	
3. Sonstige Rückstellungen	272.266,00	276.681,50	
	2.173.930,00	2.133.238,08	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	9.150.000,00	4.900.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	702.142,03	380.746,30	
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	4.900.000,00	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.509,62	101.611,02	
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	135.351,92	103.991,60	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	381.298,97	783.132,78	
	10.440.302,54	11.169.461,70	
	28.022.018,17	29.660.160,60	

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
 KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

in EUR	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
1. Umsatzerlöse	912.453,81	985.751,41
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-91.055,36	44.592,52
3. Sonstige betriebliche Erträge	285.658,61	121.328,37
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	64.080,76	17.000,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.384.470,45	1.246.998,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	202.679,55	191.845,29
	1.587.150,00	1.438.843,55
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.413,77	39.559,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.414.298,84	1.202.560,81
8. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0,00	13.129,65
9. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	21.677,73	18.760,03-
10. Erträge aus Beteiligungen	60.331,79	146.671,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	52.699,53	69.646,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	504.777,61	429.072,18
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.676,86	15.330,00
14. Ergebnis nach Steuern	-2.411.987,19	-1.780.006,73
15. Sonstige Steuern	168,00	166,48
16. Konzernjahresfehlbetrag	-2.412.155,19	-1.780.173,21
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.987.343,42	4.738.783,39
18. Konzernbilanzgewinn	1.575.188,23	2.958.610,18

VERIANOS SE, KÖLN
(BIS 31.AUGUST 2020 VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT)

VERKÜRZTER KONZERNANHANG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2020 BIS 30. JUNI 2020

GRUNDLAGEN

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 Europea (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 verkürzte Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 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, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzliche Anhangsangaben 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 2020, 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 2019 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 2019 zu lesen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Der Konsolidierungskreis hat sich zum 30. Juni 2020 wie folgt verändert:

Mit Datum vom 18. Juli 2019 (Eintragung im Handelsregister am 28. August 2019) wurde der Gesellschaftsvertrag der VEROEF GmbH & Co. geschlossene InvKG (vormals VEROEF GmbH & Co. KG) neu gefasst. Nach dieser Neufassung und der Regelungen im Gesellschaftsvertrag verliert der Konzern aufgrund der im ersten Halbjahr 2020 vollzogenen Aufnahme weiterer Kommanditisten seinen Einfluss auf die bislang unter den nicht konsolidierte verbundenen Unternehmen bilanzierten Gesellschaft, sodass die Anteile zum 30. Juni 2020 unter dem Posten Beteiligungen zu Anschaffungskosten ausgewiesen werden. Die VERIANOS SE hält an dieser Gesellschaft nunmehr eine mittelbare Beteiligung von 10 %.

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

	30.06.2020 Anzahl	31.12.2019 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	2
Assoziierte Unternehmen	10	10
Beteiligungen	8	7
Summe Gesellschaften	28	28

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2020
	%
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
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 Verwaltungen 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 i.L., Köln	20,20
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	10,00

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen bis zum 30. Juni 2020 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 2019 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen hat sich bis zum 30. Juni 2020 im Wesentlichen bedingt durch die Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (TEUR 22) sowie der Wertberichtigungen auf Beteiligungen (TEUR 20) unwesentlich vermindert.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die bis zum 30. Juni 2020 entstandenen Kosten für Fondauflagen, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds im Anschluss der Platzierung erstattet werden, sind unter den unfertigen Leistungen mit TEUR 204 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2019 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 4.011 (31. Dezember 2019 TEUR 5.995), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 2.285 (31. Dezember 2019 TEUR 1.374) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 139 (31. Dezember 2019 TEUR 123) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zum Abschlussstichtag TEUR 11 (31. Dezember 2019 TEUR 2).

5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Kassenbestände (TEUR 1) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.525).

6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020 bis 2024 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2020 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung unveränderter Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

8. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS SE hat sich durch die Einzahlung auf die im Jahr März des Jahres 2020 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EUR 1.125.000,00 erhöht und beträgt zum 30. Juni 2020 EUR 12.500.000,00 eingeteilt in 12.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

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 30. Juni 2020 EUR 943.843,20.

10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2019 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde analog zu den Vorjahren nicht erstellt.

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

Die Sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 272 (31.Dezember 2019 TEUR 277) und blieben somit nahezu unverändert. Analog zu den Vorjahren ist eine Zuführung in die Personalrückstellung für Tantiemeverpflichtungen zum Bilanzstichtag nicht erfolgt.

11. VERBINDLICHKEITEN

Im Jahr 2018 hat die VERIANOS SE unter VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und unter 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 das von der VERIANOS Investment Management GmbH zugunsten des Sicherheiten-treuhänders eingeräumten Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligung an der Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG besichert.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten 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 370) sowie aus der Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites (TEUR 331). Die Verbindlichkeit gegenüber der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 besichert.

Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 71 (31. Dezember 2019 TEUR 102). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 135 (31. Dezember 2019 TEUR 104), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, liegen zum Stichtag nicht vor. Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sich zum 30. Juni 2020 um TEUR 402 auf TEUR 381 vermindert und berücksichtigen im Wesentlichen die laufende Lohnsteuer, laufende Sozialversi-cherungsbeiträge sowie die entstandenen Zinsansprüche in Zusammenhang mit den ausgegebenen Anleihen.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind mit Ausnahme der Zinsansprüche in Zusammenhang mit der Anleihe 2018 unbesichert.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	30.06.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	7.772	6.772
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.000	0
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	6.772	6.772
Aus sonstigen Haftungsverhältnissen	0	472
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0	472
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	0	0

Bei den Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen (TEUR 6.772) sowie assoziierten Unternehmen (TEUR 1.000) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2020 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 2020 haben sich gegenüber den Verhältnissen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht ergeben.

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 912 (i.Vj. TEUR 986), 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 13), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 65), aus Haftungsvergütungen (TEUR 13), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 118) sowie sonstigen (TEUR 16). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unterlagen diese einer Zunahme von TEUR 164.

3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen zum 30. Juni 2020 berücksichtigen die nachträglichen Herstellungskosten für die in den Vorjahren veräußerten Einheiten des Objekts Am Pfaffenbusch in Düsseldorf (TEUR 64).

4. PERSONALAUFWAND

Zum 30. Juni 2020 beträgt der Personalaufwand TEUR 1.587 (i.Vj. TEUR 1.439). Bei einer nahezu unveränderten durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer war im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt absolut somit eine Zunahme von TEUR 148 zu verzeichnen, die sich im Wesentlichen aus dem Saldo aus der Minderung der zu leistenden Löhne und Gehälter bei einer gleichzeitigen Zunahme durch den im Vorjahreszeitraum berücksichtigten Verbrauch der Rückstellungen für Personalverpflichtungen ermittelt.

5. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Unverändert zu den Vorjahren berücksichtigen werden die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigt.

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.414 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 Wertberichtigungen einer Zunahme von TEUR 211.

7. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die anteiligen Beteiligungsergebnisse sind korrespondierend zu dem dargestellten Konsolidierungskreis berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ermittelt sich hinsichtlich der Erträge eine Veränderung von TEUR 99, die im Wesentlichen aus einem Ansatz von Erträgen aus Beteiligungen unter der Würdigung von Einflüssen der COVID-19-Pandemie resultiert. Die Aufwendungen haben sich geringfügig um TEUR 3 erhöht.

8. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthaltenen Zinsen in Höhe von TEUR 47 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 85 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung, Zinsen an andere Kreditgeber in Höhe von TEUR 82, die Zinsen und die Finanzierungskosten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 324 sowie Kontokorrentzinsen in Höhe von TEUR 11. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war hier eine Zunahme von TEUR 76 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 2020 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

11. SONSTIGE STEUERN

Die sonstigen Steuern betreffen Kraftfahrzeugsteuer.

SONSTIGE ANGABEN

1. VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOREN (BIS 31.AUGUST 2020 VORSTAND UND AUFSICHTSRAT)

Mitglieder des Vorstands (bis 31. August 2020)

Dem Vorstand gehörten an:

- Diego Fernández Reumann, Vorstand Business Developement, 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 (bis 31. August 2020)

Dem Aufsichtsrat gehörten 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* –

Geschäftsführende Direktoren der VERIANOS SE (ab 31. August 2020)

- Diego Fernández Reumann, Geschäftsführender Direktor, Frankfurt/Main
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf

Verwaltungsrat der VERIANOS SE (ab 31. August 2020)

- Diego Fernández Reumann, Geschäftsführender Direktor, Frankfurt/Main
– *Vorsitzender* –
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
– *stellvertretender Vorsitzender* –
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien

2. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen sind im ersten Halbjahr 2020 alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS SE, Köln sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

Nahe stehende Personen sind des Weiteren die Mitglieder des Verwaltungsrats.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

NACHTRAGSBERICHT

Im bisherigen Geschäftsjahr 2020 hat die COVID-19-Pandemie erhebliche Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gleichzeitig handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis, welches demzufolge weder die gewählten Bilanzierungs- noch die Bewertungsansätze des Zwischenabschlusses auf den 30. Juni 2020 berührt. Im Hinblick auf möglichen Auswirkungen der Pandemie auf unsere Gesellschaft verweisen wir auf die Ausführungen des verkürzten zusammengefassten Lageberichts.

Köln, den 30. Oktober 2020
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE