

# KONZERNZWISCHENBERICHT **2018**

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

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 2018**

## **VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN**

### **VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2018 BIS 30. JUNI 2018**

#### **I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

##### **GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS**

Der VERIANOS-Konzern mit den Standorten Köln (Sitz der Gesellschaft) und Frankfurt sowie Büros in Madrid, Valencia sowie Mailand ist in den beiden Geschäftsfeldern Investment und Beratung tätig. Das Geschäftsfeld Investment umfasst dabei die Bereiche Co-Investment und Investment Management.

Mit der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft und in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft wird die operative Geschäftstätigkeit 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 zwei bis vier Jahren 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 Teiligungsunternehmen wahrgenommen. Ebenfalls werden auf der Basis eines Joint-Ventures die Projektierung eines Wohnbauprojektes in der Kölner Innenstadt, die Vermarktung des Grundstückes in Bergheim sowie die Restrukturierung und Vermarktung einer Gewerbeimmobilie in Neulsenburg umgesetzt. Der Übergang von Nutzen und Lasten von insgesamt vier Objekten eine Joint Ventures im Bonner Umland erfolgte in der ersten Hälfte des Jahres 2018.

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.

Die im Geschäftsjahr 2017 begonnene internationale Ausrichtung der Investmentaktivitäten mit Büros in Mailand, Madrid und Valencia wurde in der ersten Hälfte des Jahres 2018 kontinuierlich fortgesetzt.

Sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich verfolgt die VERIANOS-Gruppe 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

Der Monatsbericht der Deutschen Bundesbank für den Zeitraum Juni 2018 sieht eine deutsche Wirtschaft, die nach einem verhaltenen Wachstum zu Jahresbeginn 2018 im Frühjahr wieder kräftig expandieren dürfte. Hierbei ist ausschlaggebend, dass die Sondereinflüsse, die die gesamtwirtschaftliche Aktivität im Winterquartal dämpfte, auslaufen. Dies gilt insbesondere für die in diesem Jahr ungewöhnliche Grippewelle. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass sich der Staatsverbrauch wieder erholt, nachdem er im Vorquartal erstmals seit vielen Jahren spürbar nachgab. Das Indikatorenbild ist dabei gegenwärtig recht gemischt. Das gesamtwirtschaftliche Expansionstempo wird jedenfalls voraussichtlich weiter nicht an die hohen Steigerungsraten des vergangenen Jahres heranreichen. Dies liegt vor allem an der zuletzt eher schwunglosen Entwicklung in der Industrie. Der private Verbrauch dürfte hingegen vor dem Hintergrund der nach wie vor sehr günstigen Arbeitsmarktlage und der in den jüngsten Tarifabschlüssen vereinbarten Lohnzuwächse als wichtige Wachstumsstütze dienen. Auch der boomende Bausektor sollte trotz der weiterhin bestehenden Kapazitätsbeschränkungen zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beitragen.

Der Kurzbericht 37/2018 des Instituts der Deutschen Wirtschaft fasst zusammen, dass die Lage der Unternehmen im Immobilienmarkt glänzend ist, teilweise erreicht die Stimmung sogar neue Rekordwerte. Gleichzeitig trüben sich die Erwartungen dann zunehmend ein, die Zahl der Optimisten wird kleiner. Ein Grund: Die Erwartung etwas höherer Zinsen.

Einen Aufschwung erlebt die Immobilienwirtschaft seit dem Jahr 2010, gleichlautend sind Mieten und Immobilienpreise kontinuierlich gestiegen. Der Boom ist bemerkenswert lang, und noch verbessert sich die Geschäftslage stetig. Die für den Index befragten Unternehmen bewerten ihre Geschäftslage mit einem leichten Plus gegenüber dem Vorquartal. Besonders Büroinvestoren als auch Projektentwickler bewerten ihre Lage besser als noch im Vorquartal. Gleichzeitig haben sich die Erwartungen zum dritten Mal in Folge verschlechtert. Der Erwartungswert selbst ist dabei selbst immer noch positiv, doch letztlich deutet der geringe Wert darauf hin, dass keine Verbesserungen mehr erwartet werden. Im Handel und bei den Projektentwicklern sind die Erwartungswerte bereits negativ.

An die Unternehmen wurde als Sonderfrage die Erwartung des Zinssatzes für 5- bis 10-jährige Hypothekendarlehen im Durchschnitt des Jahres 2019 gerichtet. Dieser Zinssatz liegt aktuell bei 1,75 % und kann stellvertretend für Finanzierungskosten der Immobilienwirtschaft gesehen werden, also auch für Investoren im Gewerbeimmobilienbereich. Rund 45 % der befragten Unternehmen erwarten, dass der Zinssatz bis auf maximal 2 % im Jahr 2019 steigt, weitere 42 % erwarten einen Anstieg bis auf 2,25 %, der Rest sogar einen höheren Anstieg. Eine Mehrheit erwartet somit einen Anstieg von rund 50 Basispunkten. Dies erscheint nicht viel, und in der Tat bleiben die Finanzierungskosten auf einem im historischen Vergleich sehr niedrigen Niveau.

Alles in allem scheint es plausibel, dass die Preise und die Mieten noch etwas weiter steigen, aber mit nachlassender Dynamik.

## **2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS**

In der ersten Hälfte des Jahres 2018 wurde für unser neues Debt Investmentprodukt die Zulassung der luxemburgischen Finanzaufsicht und somit gleichzeitig für die formale Strukturierung der ersten Investments unter diesen Regularien erteilt. Der Debt Fund kann nun in die Umsetzung gehen.

Die Entwicklung unseres ersten Investment-Fonds in Spanien entwickelt sich planmäßig. In dem Antragsverfahren auf Erteilung einer Erlaubnis der VERIANOS Capital Partners GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20,22 KAGB bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) haben wir zwischenzeitlich die Erlaubnis seitens der BaFin erhalten und können so nunmehr das Volumen unserer Investmentprodukte ausweiten. In diesem Zusammenhang ist der sukzessive Aufbau eines Portfolios im Rheinland als Seed-Portfolio fortgeführt worden und soll nun im weiteren Verlauf ebenfalls im Rahmen eines Investmentprodukts bei Anlegern platziert werden.

Unverändert zu den Vorjahren wird dabei die Realisierung der geplanten Umsätze in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 erwartet. Unter der Beachtung der Initialkosten der strategischen Weiterentwicklung (neue Auslandsstandorte, KVG-Zulassungsverfahren, Einstieg und Genehmigungsverfahren für das neue Debt-Produktsegment), dem damit verbundenen erhöhten Aufwand sowie einem verminderten Beteiligungsergebnis war in der ersten Hälfte des Jahres 2018 ein im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres um TEUR 792 veränderter 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 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

#### **a) Ertragslage des Konzerns**

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.053 um TEUR 792 auf TEUR -1.845 verändert. Analog zu den Vorjahren werden erfahrungsgemäß Beratungsumfänge sowie wesentliche Transaktionen und somit deren korrespondierende Umsätze im zweiten Halbjahr erwartet.

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

	30.06.2018		30.06.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	746	78,0	997	80,7	-251
Bestandsveränderung	-123	-12,9	0	0,0	-123
Andere laufende betriebliche Erträge	334	34,9	239	19,3	95
Betriebsleistung	957	100,0	1.236	100,0	-279
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	10	1,0	9	0,7	1
Personalaufwand	1.555	162,5	1.380	111,7	175
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	46	4,8	46	3,7	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.146	119,7	1.107	89,6	39
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.757	288,0	2.542	205,7	215
Betriebsergebnis	-1.800	-188,0	-1.306	-105,7	-494
Finanzergebnis	-42	-4,4	256	20,7	-298
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.842	-192,4	-1.050	-85,0	-792
Ertragsteuern	3	-0,3	3	-0,2	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-1.845</b>	<b>-192,7</b>	<b>-1.053</b>	<b>-85,2</b>	<b>-792</b>

Bei einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht veränderten Betriebsleistung, einem planmäßig erhöhten Personalaufwand sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Umfang des Vorjahreszeitraums war bei einem Umsatzvolumen von TEUR 746 und dem Rechnungszinssatz der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen sowie der Zinsaufwendungen aus den Anleihen eine Veränderung des Ergebnisses um TEUR -792 zu verzeichnen.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 251 verändert. Die Umsätze entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Der anderen laufenden betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht (TEUR 95) erhöht.

**VERKÜRZTER ZWISCHENLAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

**WIRTSCHAFTSBERICHT**

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

SONSTIGES

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen entwickelten sich im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres nahezu unverändert.

Der Personalaufwand hat sich im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres um TEUR 175 unter Beachtung der planmäßigen Positionierung auf dem spanischen sowie italienischen Immobilienmarkt und der damit verbundenen Erhöhung der Anzahl der Arbeitnehmer verändert. Zum Berichtsstichtag waren im Konzern ohne Berücksichtigung der jeweiligen Organe insgesamt 36 Mitarbeiter beschäftigt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres eine Veränderung von TEUR 39 aus und berücksichtigen dabei die im Vergleich des Vorjahreszeitraums veränderten Aufwendungen der italienischen sowie spanischen Gesellschaft.

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

Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang (TEUR 280), da keine weiteren Beteiligungserträge der Bauquadrat GmbH & Co. KG sowie der Realnet GmbH & Co. KG nach Fertigstellung der jeweiligen Objekte zu verzeichnen waren. Bei erhöhten Zinserträgen (TEUR 53) sowie einem durch die Zinsen der Ausleihen erhöhten Zinsaufwand (310) ermittelt sich eine Veränderung des Finanzergebnisses von TEUR -298.

Im ersten Halbjahr 2018 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 31.12.2017.

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

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Immobilie in Valencia/Spainien sowie einer weiteren geleisteten Einlage in die Beteiligungsgesellschaft Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG.

Wesentlich beeinflusst durch die geleisteten Einzahlungen aus der Emission der Anleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 6 Mio. ergibt sich ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit.

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

## Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

1.HJ 2018

	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.845
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-1.230
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-3.396
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.299
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.327
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2018	3.295
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2018	1.968

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.968 und einem Kassenbestand von TEUR 0,2.

## c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2018		31.12.2017		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	12.462	50,3	9.097	38,2	3.365
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	11.774	47,5	14.144	59,4	-2.370
Aktive latente Steuern	562	2,2	562	2,4	0
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>24.798</b>	<b>100,0</b>	<b>23.803</b>	<b>100,0</b>	<b>995</b>
Konzernerneigenkapital	13.519	54,5	15.364	64,5	-1.845
Rückstellungen	2.214	8,9	2.776	11,7	-562
Verbindlichkeiten	9.065	36,6	5.663	23,8	3.401
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>24.798</b>	<b>100,0</b>	<b>23.803</b>	<b>100,0</b>	<b>995</b>

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 30.06.2018 gegenüber dem 31.12.2017 von TEUR 23.803 um TEUR 995 auf TEUR 24.798 erhöht.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Firmenwerte) in Höhe von TEUR 18 (i. Vj. TEUR 30), unbebaute und bebaute Grundstücke in Höhe von EUR 1.608 (i. Vj. TEUR 1.366), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 277 (i. Vj. TEUR 159), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 10.559 (i. Vj. TEUR 7.542). Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus der Leistung der weiteren Einlage in die Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG.

Das Umlaufvermögen weist einen Rückgang von TEUR 2.370 aus. Der Zunahme der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die im Wesentlichen die Veränderung der Forderungen aus Vorlagen gegen die SMC 3 GmbH & Co. KG, die KWARTIER GmbH und Co. KG sowie die SMC 2 GmbH & Co. KG berücksichtigen, steht eine Minderung der Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der flüssigen Mittel gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2018 TEUR 13.519 und hat sich dabei durch das Ergebnis des ersten Halbjahres 2018 in Höhe von TEUR -1.845 verändert. Die Eigenkapitalquote hat sich dabei auf 54,5 % (i. Vj. 64,5 %) verändert.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.694 (i. Vj. TEUR 1.660), Steuer-rückstellungen in Höhe von TEUR 205 (i. Vj. TEUR 211) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 315 (i. Vj. TEUR 905). 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 8.300 (i. Vj. TEUR 5.000), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 170 (i. Vj. TEUR 149), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 122 (i. Vj. TEUR 116) und sonstige Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anleihen, laufende Steuerzahlungen sowie Sozialabgaben) mit TEUR 473 (i. Vj. TEUR 398) ausgewiesen.

### **3.2 GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**

Analog zu den Vorjahren wird die Realisierung wesentlicher Umsatzerlöse planmäßig in der zweiten Hälfte des Jahres 2018 erwartet, so dass bei gleichzeitig planmäßigen Aufwendungen im Vergleich zu dem Zeitraum des Vorjahres das erwartete Ergebnis erzielt werden konnte.

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

Zum 30.06.2018 bestehen Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0,2 aus laufender Verrechnung.

## **III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **1. PROGNOSEBERICHT**

#### **a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Das Institut der Deutschen Wirtschaft fasst die Lage der Unternehmen im Immobilienmarkt als glänzend zusammen, demnach erreicht die Stimmung sogar teilweise neue Rekordwerte, die Erwartungen trüben sich dabei zunehmend ein. Ein Grund: Die Erwartung höherer Zinsen.

Seit dem Jahr 2010 erlebt die Immobilienwirtschaft einen Aufschwung, seitdem sind die Mieten und Kaufpreise kontinuierlich gestiegen. Die für den IW-Index befragten Unternehmen bewerten Ihre Geschäftslage mit einem Plus von 0,2 gegenüber dem Vorquartal. Besonders Büroinvestoren als Projektentwickler bewerten ihre Lage besser als noch im Vorjahr. Gleichzeitig haben sich die Erwartungen zum dritten Mal in Folge verschlechtert, diesmal sogar um 8,2 Punkte. Der Erwartungswert ist unverändert noch positiv, doch deutet der geringe Wert von 2,1 zumindest darauf hin, dass keine weiteren Verbesserungen erwartet werden.

Alles in allem scheint es plausibel, dass die Preise und Mieten noch etwas weiter steigen, aber mit nachlassender Dynamik.

Ausgehend hiervon stellen Investitionen in Immobilien unverändert die bevorzugte Anlage im Vergleich zu festverzinslichen Formen dar, unsere Marktausrichtung sowie –ausweitung werden unverändert unterstützt.

## **b) Strategie und Chancen**

Im ersten Halbjahr 2018 wurde die bereits kommunizierte strategische Weiterentwicklung der Unternehmensaktivitäten vorangebracht. Die Diversifikation in geographischer und produktmäßiger Hinsicht verläuft planmäßig.

## **c) Ausblick auf 2018**

Unverändert agieren wir im deutschen Markt auf der Investmentseite sehr selektiv und nutzen die gute Marktstimmung für Abverkäufe von Assets. Dort, wo wir im Objekt noch erhebliches 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 sukzessive ein wohnwirtschaftliches Portfolio auf, in Madrid verhandeln wir den Erwerb eines Nahversorgungs-Einkaufszentrums.

Mit der Emission und privaten Platzierung einer weiteren Anleihe mit einem Volumen von EUR 6 Mio. können wir unsere Co-Investmentanteile im Rahmen des weiteren Wachstums finanzieren. Die Anleihe wird an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt und weist einen gegenüber der vorangegangenen Anleihe von 7,25 % auf 6,5 % reduzierten Zinskupon auf.

Hinsichtlich unseres nunmehr zugelassenen Debt Fonds Produktes sind wir derzeit in der Platzierung des Eigenkapitals in Höhe von insgesamt EUR 100 Mio. bei institutionellen Anlegern. Wir gehen davon aus, dass wir spätestens im ersten Halbjahr 2019 mit den ersten Darlehen-Investments beginnen werden.

Aus heutiger Sicht erwarten wir unter der Ausklammerung der Aufwendungen für die strategische Weiterentwicklung (EUR 0,6 Mio. für das Gesamtjahr) einen bereinigten Ergebniskorridor mit einer Bandbreite zwischen EUR 1,8 Mio. und EUR 2,2 Mio. für das Jahr 2018. Nach Einbeziehung dieser besonderen Aufwendungen erwarten wir somit einen finalen Ergebniskorridor von EUR 1,2 Mio. bis EUR 1,6 Mio. für das Geschäftsjahr 2018.

#### **d) Ausblick auf 2019**

Für das Jahr 2019 erwarten wir im deutschen Markt weiter deutliche Rückschlagrisiken und nur noch vereinzelte Marktchancen, die unserem Investment-Anforderungsprofil entsprechen. Entsprechend vorsichtig werden wir weiterhin agieren.

Mit der geographischen Diversifikation, der Umsetzung alternativer Investmentstrategien über das Darlehenssegment und auf der Grundlage unserer erfolgten Zulassung als große Kapitalverwaltungsgesellschaft sehen wir die Grundlagen für eine insgesamt positive Geschäfts- und Ergebnisentwicklung.

Unter der Voraussetzung stabiler Rahmenbedingungen streben wir für das Jahr 2019 ein Ergebnis oberhalb von EUR 2,0 Mio. an sowie für die darauf folgenden Jahre eine durch Wachstum geprägte und kontinuierlich positive Weiterentwicklung unserer Unternehmensergebnisse.

## **2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 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 25. Oktober 2018  
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg

**VERKÜRZTER KONZERZWISCHENABSCHLUSS  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2018**

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**  
**KONZERNBILANZ**  
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

**KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2018**

**AKTIVA**

in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.170,53	29.613,91
II. Sachanlagen	1.885.254,96	1.525.342,79
III. Finanzanlagen	10.558.679,79	7.541.601,18
	<b>12.462.105,28</b>	<b>9.096.557,88</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	122.600,00	252.210,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.653.878,05	10.594.718,45
III. Wertpapiere	1,00	1,00
IV. Flüssige Mittel	1.967.787,94	3.295.089,45
	<b>11.744.266,99</b>	<b>14.142.018,90</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>29.074,76</b>	<b>2.344,87</b>
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>562.500,00</b>	<b>562.500,00</b>
	<b>24.797.947,03</b>	<b>23.803.421,65</b>

**PASSIVA**

in EUR	30.06.2018	31.12.2017
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	11.375.000,00	10.350.000,00
II. Kapitalrücklage	606.343,20	1.593,20
III. Gewinnrücklagen	276.842,00	276.842,00
IV. Bilanzgewinn	1.261.415,93	3.106.150,32
	<b>13.519.601,13</b>	<b>13.734.585,52</b>
<b>B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGE</b>	<b>0,00</b>	<b>1.629.750,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Pensionsverpflichtungen	1.693.492,00	1.660.262,00
2. Steuerrückstellungen	205.148,00	210.539,48
3. Sonstige Rückstellungen	315.239,92	905.154,48
	<b>2.213.879,92</b>	<b>2.775.955,96</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	8.300.000,00	5.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	276,78	146,94
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.274,20	148.753,86
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	121.869,06	116.458,71
5. Sonstige Verbindlichkeiten	473.025,94	397.770,66
	<b>9.064.445,98</b>	<b>5.663.130,17</b>
	<b>24.797.927,03</b>	<b>23.803.421,65</b>

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS  
KONZERNBILANZ  
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2018

in EUR	01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
1. Umsatzerlöse	745.927,99	997.410,35
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-122.860,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	333.767,39	239.407,50
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.758,50	9.582,00
5. Personalaufwand	1.554.617,54	1.379.708,35
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	45.766,04	45.491,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.146.467,00	1.105.357,37
8. Erträge aus Beteiligungen	203.023,40	0,00
9. Erträge aus assoziierten Unternehmen	15.484,59	496.298,81
10. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	2.072,39	156,01
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.319,24	6.487,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	310.501,48	247.232,04
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.715,99	2.746,17
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.843.236,33</b>	<b>-1.050.669,32</b>
15. Sonstige Steuern	1.498,06	1.950,00
<b>16. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.844.734,39</b>	<b>-1.052.619,32</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	3.106.150,32	1.291.443,13
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.261.415,93</b>	<b>238.823,81</b>

## **VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN**

### **VERKÜRZTER KONZERNANHANG** **FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2018 BIS 30. JUNI 2018**

#### **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 2018 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 2018, 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 2017 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 2017 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 2018 wie folgt verändert:

Mit Datum vom 23. Februar 2018 wurde die VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 GP S.à.r.l., Luxemburg, gegründet, an welcher die VERIANOS Investment Management GmbH 50 von 100 Geschäftsanteilen hält. Die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft hält somit zum Bilanzstichtag mittelbar einen Geschäftsanteil von 50 % und hat die Gesellschaft damit erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Mit Datum vom 29. März 2018 hat die VERIANOS Investment Management GmbH als alleiniger Kommanditist die VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF, Luxemburg, eine Kommanditgesellschaft nach Luxemburger Recht, gegründet. Somit hält die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum Bilanzstichtag eine mittelbare Beteiligung an der VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF in Höhe von 100 %.

Bei einer bislang geleisteten Einlage in Höhe von EUR 2.000,00 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.

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

	30.06.2018	31.12.2017
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Assoziierte Unternehmen	11	10
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	0
Beteiligungen	6	6
<b>Summe Gesellschaften</b>	<b>27</b>	<b>25</b>

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

30.06.2018

%

**A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00
REAL <sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am 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 <sup>2</sup> 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
SMC 3 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	37,50

## **ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ**

### **1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN**

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen bis zum 30. Juni 2018 die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung wurden unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode entwickelt. Wesentliche Änderungen ergaben sich durch den Zugang bei den Grundstücken mit Geschäftsbauten durch den Erwerb einer Immobilie in Valencia / Spanien (TEUR 250) sowie durch den Zugang von Betriebs- und Geschäftsausstattung (TEUR 131), der in Zusammenhang mit der Diversifikation auf dem spanischen Markt steht.

### **2. FINANZANLAGEN**

Der zum 31. Dezember 2017 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen ist bis zum 30. Juni 2018 im Wesentlichen bedingt durch die weitere geleistete Einlage in die Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG (TEUR 3.000) erhöht worden.

### **3. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**

Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte berücksichtigt im Wesentlichen die Minderung der unfertigen Leistungen (TEUR 123) in Zusammenhang mit der im Berichtszeitraum erfolgten Abrechnung der Kosten für Fondsauflagen.

### **4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2017 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 8.645 (31. Dezember 2017 TEUR 6.490), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 752 (31. Dezember 2017 TEUR 2.474) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 256 (31. Dezember 2017 TEUR 1.625) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zum Abschlussstichtag TEUR 1 (31. Dezember 2017 TEUR 5).

### **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 0,2) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.968).

## 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 2018 bis 2020 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2018 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung unveränderter Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

## 9. EIGENKAPITAL

Die im November des Jahres 2017 beschlossene Kapitalerhöhung wurde am 23. Januar 2018 in das Handelsregister eingetragen. Das Grundkapital hat sich hierdurch um EUR 1.025.000,00 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 11.375.000,00 aufgeteilt in 11.375.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Gleichlautend zu der Erhöhung des Grundkapitals hat sich aus der hierauf geleisteten Einlage die Kapitalrücklage um EUR 609.750,00 erhöht.

## 10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2017 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde 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 315 (31. Dezember 2017 TEUR 905) 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 2018 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.

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

**VERKÜRZTER KONZERNANHANG**

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 3.300.000,00 gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 01. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 01. Mai 2018 mit jährlich 6,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst.

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung liegen zum 30. Juni 2018 unverändert nicht vor. Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 169 (31. Dezember 2017 TEUR 149). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 122 (31. Dezember 2017 TEUR 116), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, liegen zum Stichtag nicht vor. Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sich zum 30. Juni 2018 um TEUR 75 auf TEUR 473 erhöht und berücksichtigen im Wesentlichen die laufende Lohnsteuer, laufende Sozialversicherungsbeiträge sowie die entstandenen Zinsansprüche in Zusammenhang mit den ausgegeben Anleihen.

**Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

	30.06.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
<b>Aus Bürgschaften</b>	<b>10.300</b>	<b>10.300</b>
davon betreffend die Altersversorgung	0	0
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.250	1.250
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	9.050	9.050
<b>Aus sonstigen Haftungsverhältnissen</b>	<b>472</b>	<b>472</b>
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 assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen (TEUR 10.772) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2018 kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognosen über die erwarteten Projektergebnisse der assoziierten Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen.

Wesentliche Veränderungen der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2018 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 746 (i. Vj. TEUR 997), 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 64), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 61), aus Haftungsvergütungen (TEUR 18), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 181) sowie sonstigen (TEUR 0,5). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unterlagen diese einer Veränderung von TEUR +95.

### **3. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN**

Zum 30. Juni 2018 berücksichtigen die Aufwendungen für bezogene Leistungen die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (TEUR 10), die in Zusammenhang mit den Vertriebsaktivitäten stehen.

### **4. PERSONALAUFWAND**

Der Personalaufwand beträgt zum 30. Juni 2018 TEUR 1.555 (i. Vj. TEUR 1.380). Die Zunahme berücksichtigt die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte Anzahl der Arbeitnehmer.

### **5. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN**

Die Abschreibungen beinhalten unverändert die planmäßigen Abschreibungen.

### **6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.146 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 verminderten Beratungskosten sowie gleichzeitig durch die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten in Italien und Spanien erhöhten Sachkosten einer Zunahme von TEUR 41.

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

**VERKÜRZTER KONZERNANHANG****7. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

Entsprechend dem dargestellten Konsolidierungskreis sind die anteiligen Beteiligungsergebnisse berücksichtigt. Bei einer unveränderten Anzahl von Beteiligungen sowie einem weiteren assoziierten Unternehmen ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hinsichtlich der Erträge eine Veränderung von TEUR 280, da keine weiteren Beteiligungserträge der Bauquadrat GmbH & Co. KG sowie der Realnet GmbH & Co. KG nach Fertigstellung der jeweiligen Objekte zu verzeichnen waren. Die Aufwendungen haben sich gleichzeitig um TEUR 2 erhöht.

**8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die Aufwendungen in Höhe von TEUR 67 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung sowie die Zinsen und den Finanzierungskosten aus der Anleihe in Höhe von TEUR 243. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum war hier eine Veränderung von TEUR 63 zu verzeichnen.

**9. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

Der Konzern berechnet die Ertragssteueraufwendungen der Periode unter Einbeziehung des Steuersatzes, der für das Geschäftsjahr erwartet wird. Das bedeutet, dass der geschätzte, effektive Jahresdurchschnittssteuersatz auf die Vorsteuererträge der Zwischenperiode angewendet wird. Eine Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern zum 30. Juni 2018 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

**10. 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*
- Jost-Albrecht Nies, Diplom-Ingenieur, Frankfurt/Main  
*Mitglied des Vorstands*
- Nikolaus von Blomberg, Diplom-Kaufmann, Köln  
*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 2018 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 2018 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 25. Oktober 2018  
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

Nikolaus von Blomberg

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

[www.verianos.com](http://www.verianos.com)

VERIANOS



REAL ESTATE