

KONZERNZWISCHENBERICHT **2023**
VERIANOS SE

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

INHALT

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<u>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>	4
<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	5
<u>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	11
<u>SONSTIGES</u>	12

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	14
<u>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	16
<u>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</u>	21

<u>KONTAKT</u>	26
----------------	----

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2023 – 30. JUNI 2023

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

Die VERIANOS SE ist als Muttergesellschaft in ihrer Funktion als Holdinggesellschaft tätig, die operative Geschäftstätigkeit wird in den Tochtergesellschaften und den mittelbaren Beteiligungsgesellschaften abgebildet.

Im Geschäftssegment Investment strukturiert und verwaltet VERIANOS Anlageprodukte für professionelle und semiprofessionelle Investoren. VERIANOS agiert dabei – abhängig von Größenordnung, Nutzungsart und Investmentprofil – im Regelfall als Co-Investor, sodass eine Interessenidentität mit den Kunden gewährleistet ist. Investitionen finden in Immobilieneigentum sowie in immobilienbasierte Forderungen statt, wobei die Transaktionsform – Joint Venture, Club Deal oder Alternative Investment Fund – nach individuellen Erfordernissen ausgewählt wird. Die von VERIANOS initiierten Investmentprodukte werden intern durch eine BaFin-registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Unser geographischer Fokus liegt auf den europäischen Immobilienmärkten. Hier investieren wir in Vermögenswerte unterschiedlicher Nutzungsarten mit Wertschöpfungspotenzial durch aktives Management oder Revitalisierung.

Das Geschäftssegment Advisory bietet klar fokussierte Finanz- und Beratungsdienstleistungen für Fondsmanager, Finanzinstitute und Immobilienunternehmen. Den übergeordneten Zielen Kundenzufriedenheit und Projekterfolg verpflichtet, werden Projekte durch Teams aus erfahrenen Spezialisten durchgeführt. Kunden profitieren von umfangreicher Expertise und erhalten Zugang zu einem persönlichen, breiten Netzwerk an Branchenexperten, Investoren, Finanzierungspartnern und anderen relevanten Stakeholdern. Schwerpunkte der Beratungstätigkeit sind die Strukturierung und Durchführung von direkten und indirekten Immobilientransaktionen, die Begleitung von Fondsmanagern, Finanzinstituten, Immobilienunternehmen und Konzernen bei komplexen Restrukturierungs- und Veränderungssituationen sowie die Einwerbung von Kapital für Fondsinitiatoren als Placement Agent. Darüber hinaus begleiten wir Family Offices an- und verkäuferseitig im Bereich Real Estate M&A.

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. Die Wertschöpfung resultiert hierbei immer aus der Immobilie und es erfolgt keine Spekulation auf Marktentwicklungen.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2023 gegenüber dem 1. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – nicht weiter gesunken (0,0 %). In den beiden vorherigen Quartalen war die deutsche Wirtschaftsleistung zum Vorquartal zurückgegangen (revidiert -0,1 % im 1. Quartal 2023 und -0,4 % im 4. Quartal 2022). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, haben sich die Konsumausgaben der privaten Haushalte nach dem schwachen Winterhalbjahr im 2. Quartal 2023 stabilisiert. Im Vorjahresvergleich war das BIP im 2. Quartal 2023 preisbereinigt um 0,6 % niedriger als im 2. Quartal 2022. Preis- und kalenderbereinigt war der Rückgang geringer (-0,2 %).¹

Sonne, Wind und ausreichend Fläche: Spanien hat alles, was es braucht, um in der Zukunft zu einem der wichtigsten Produzenten von grünem Wasserstoff zu werden. „Die Aussicht auf ausreichend billige und erneuerbare Energie ist ein wichtiger Standortfaktor“, sagt Miguel Cardoso, Chefökonom für Spanien bei der Großbank BBVA. Spanien hat hier einen großen Wettbewerbsvorteil. Das sind gute Aussichten. Und bei den aktuellen Wachstumsprognosen könnte man meinen, der Boom würde schon bald beginnen. Während Deutschland im ersten Quartal in eine Rezession rutschte, wuchs Spanien um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal. Reihenweise hoben Institute in den vergangenen Wochen ihre Vorhersagen an. Für das gesamte Jahr rechnet die EU-Kommission mit einem Plus von 1,9 %, für das kommende Jahr von 2 %. Das ist deutlich mehr, als sie für die übrigen großen EU-Nationen veranschlagt.²

2. ENTWICKLUNGEN AUF DEN KAPITALMÄRKTEN

Die Inflation hat sich verringert; den Projektionen zufolge wird sie jedoch zu lange zu hoch bleiben. Der EZB-Rat ist entschlossen, für eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen Ziel von 2 % zu sorgen. Daher beschloss er auf seiner Sitzung am 15. Juni 2023, die drei Leitzinsen der EZB um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Zugleich wirken die bisherigen Zinserhöhungen des EZB-Rats stark auf die Finanzierungsbedingungen und allmählich auch auf die Gesamtwirtschaft durch. Die Kreditkosten sind deutlich gestiegen, und das Wachstum der Kreditvergabe verlangsamt sich. Die verschärften Finanzierungsbedingungen dürften die Nachfrage zunehmend dämpfen und somit wesentlich dazu beitragen, dass sich die Inflation, wie in den Projektionen angenommen, weiter in Richtung des Zielwerts verringert. Die künftigen Beschlüsse des EZB-Rats werden dafür sorgen, dass die Leitzinsen auf ein ausreichend restriktives Niveau gebracht werden, das eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel ermöglicht. Dieses Niveau wird so lange wie nötig beibehalten. Der EZB-Rat wird die angemessene Höhe des restriktiven Niveaus sowie die Dauer der Beibehaltung dieses Niveaus auch weiterhin auf Basis eines datengestützten Ansatzes festlegen. Grundlage für die

¹ Vgl. *destatis Pressemitteilung Nr. 299, Bruttoinlandsprodukt stagniert im 2. Quartal 2023*

² „Warum die Wirtschaft in Spanien gerade so gut läuft“-Kommentar *Handelsblatt vom 20. Juli 2023*

Zinsbeschlüsse des Rates wird nach wie vor seine Einschätzung der Inflationsaussichten sein. Diese trifft er vor dem Hintergrund aktueller Wirtschafts- und Finanzdaten, der Entwicklung der zugrunde liegenden Inflation sowie der Stärke der geldpolitischen Transmission.³

3. ENTWICKLUNG AUF DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Versicherer halten an Immobilien fest. Die Immobilienquote der Assekuranz ist auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Der Anteil von Immobilien in den Portfolios der Versicherungsunternehmen liegt nun bei 13 % und somit 0,9 % höher als 2022. Der Anstieg der Immobilienquote hält damit seit nun bereits 14 Jahren an, könnte allerdings vor einer Trendwende stehen: Derzeit wollen nur noch 14 % der Versicherer ihre Immobilienquote weiter erhöhen. 2022 hatte das noch die Hälfte geplant. Mit 68 % will die klare Mehrheit der Versicherungen ihre Immobilienquote nun stabil halten, während 26 % ihre Immobilieninvestments reduzieren möchten. Das sind Ergebnisse des diesjährigen „Trendbarometers Immobilienanlagen der Assekuranz“, für das EY Real Estate eine Umfrage unter 32 Versicherungsunternehmen durchgeführt hat. Zwar spüren 65 % der Befragten eine restriktivere Kreditvergabepraxis – für die qua Geschäftsmodell eigenkapitalstarken Versicherungen stellt dies jedoch selten eine größere Herausforderung dar, wie 60 % angaben. Allerdings sind die Renditeerwartungen deutlich gesunken: Bei direkten Anlagen von 4,5 % im Vorjahr auf nun 3,8 % und bei indirekten Anlagen von 5,5 auf 4,2 %. Der Direktbestand bleibt dabei für 57 % der Befragten die präferierte Anlageform. Im indirekten Bereich überholen geschlossene Fonds mit 72 % (2022: 52 %) nun die offenen Immobilienfonds mit 24 % (2022: 53 %). Beliebte bleiben auch alternative Immobilieninvestments wie Debt-Fonds (40 %) oder Private-Equity-Gesellschaften (31 %). Projektentwicklungen nehmen hingegen deutlich ab: von 45 % im Vorjahr auf nun nur noch 14 %.⁴

Spanien kletterte in der Rangliste der attraktivsten europäischen Länder für Investoren im Jahr 2023 auf den vierten Platz, drei Plätze höher als im Vorjahr, als es auf Platz sieben lag. Spanien liegt nur noch hinter dem Vereinigten Königreich, Deutschland und Frankreich. In der Städterangliste haben sich Madrid und Barcelona ebenfalls verbessert und belegen die Plätze fünf und sechs unter den zehn attraktivsten europäischen Städten für Investitionen.⁵ Dabei setzt sich nach den zum Ende des ersten Quartals 2023 analysierten Daten der Trend des Anstiegs der durchschnittlichen Immobilienpreise fort, und zwar schneller als in den letzten Perioden. In diesem Zusammenhang zeigen die nationalen Einheitswerte, die aus den durchgeführten Schätzungen hervorgehen, ein Wachstum von 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr.⁶

4. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNES

Eine im ersten Halbjahr 2023 zu verzeichnende grundlegende Zurückhaltung der Investoren bei dem Kauf und Verkauf von Immobilien mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens in Deutschland von rund 59 % im Vergleich zu dem Vorjahreszeitraum⁷ spiegelt auch den Geschäftsverlauf unseres Konzerns wider.

³ Europäische Zentralbank, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 04/2023

⁴ EY Trendbarometer Immobilienanlagen 2023, Pressemitteilung vom 19. Juli 2023

⁵ 2023 European Investor Intentions Survey Report CBRE Research

⁶ GESVALT Q1 mercado Inmobiliario

⁷ JLL Research, Investmentmarktüberblick Q2 2023

Mit unserem dabei unverändert qualitativen und disziplinierten Investmentansatz, welcher auf der Wertschöpfung der Immobilie beruht, wurde im ersten Halbjahr 2023 für einen bestehenden Investmentfonds je ein Büroobjekt in Mailand/Italien sowie in Valencia/Spanien erworben. Ebenfalls diesem Investmentansatz folgend, wurden Desinvestitionen der Investmentfonds der durch den Markt erwarteten deutlichen Belebung folgend bewußt pausiert.

Gleichzeitig stellt sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Valencia, dies insbesondere durch ausländische Käufer, positiv für den dort handelnden Investmentfonds dar. Eine diesbezügliche Verkaufsinitiative stieß auf eine gleichlautende Nachfrage mit der Folge der Beurkundung von Verkäufen in der zweiten Jahreshälfte.

Für das im Rahmen eines Joint-Ventures erworbenen Entwicklungsgrundstück im Rheinland wurden die Planungsleistungen konsequent verfolgt. Nach erfolgter Offenlage erwarten wir die Finalisierung der entsprechenden Genehmigungen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023.

Insgesamt war mit einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten Betriebsleistung, diese im Wesentlichen bedingt durch die erhöhten Umsatzerlöse sowie eine erhöhte Bestandsveränderung, den erhöhten Aufwendungen für die Betriebsleistung, welche aus dem Saldo eines leicht erhöhten Personalaufwands und den erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei gleichzeitig leicht verminderten planmäßigen Abschreibungen resultieren sowie einem im Wesentlichen durch den Saldo aus den verminderten Zinserträgen und den erhöhten Zinsaufwendungen bei einem gleichzeitig leicht erhöhten Beteiligungsergebnis verminderten Finanzergebnis in der ersten Hälfte des Jahres 2023 im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres ein um TEUR 156 erhöhter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen, welcher dem Rahmen unserer Erwartungen entspricht.

5. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNES

5.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS SE

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.704 um TEUR 156 auf TEUR -1.860 verändert.

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

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

	30.06.2023		30.06.2022		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.036	63,9	732	62,1	304
Bestandsveränderung	177	10,9	198	16,8	-21
Andere laufende betriebliche Erträge	408	25,2	248	21,1	160
Betriebsleistung	1.621	100,0	1.178	100,0	443
Personalaufwand	1.609	99,3	1.534	130,2	75
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19	1,2	22	1,9	-3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.285	79,3	1.091	92,6	194
Aufwendungen für die Betriebsleistung	2.913	179,8	2.647	224,7	266
Betriebsergebnis	-1.292	-79,8	-1.469	-124,7	177
Finanzergebnis	-568	-35,0	-235	-19,9	-333
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.860	-114,8	-1.704	-144,6	-156
Ertragsteuern (-=Ertrag)	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Konzernjahresfehlbetrag	-1.860	-114,8	-1.704	-144,6	-156

In dem ersten Halbjahr des Jahres 2023 war die Ertragslage des Konzerns im Wesentlichen geprägt durch die erhöhten Umsatzerlöse (TEUR 304), der leicht verminderten Bestandsveränderung (TEUR 21), erhöhten anderen betrieblichen Erträgen (TEUR 160), einem leicht erhöhten Personalaufwand (TEUR 75) und den erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 194) bei einem gleichzeitig verminderten Finanzergebnis (TEUR 333).

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 304 erhöht, diese entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Im Vergleich zu dem Vergleichszeitraumes des Vorjahres hat sich die Bestandsveränderung bedingt durch den Saldo aus den zugeführten anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag bei einer gleichzeitigen Abrechnung von Leistungen im Saldo um TEUR 21 vermindert.

Die anderen laufenden betrieblichen Erträge verzeichneten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Zunahme in Höhe von TEUR 160, welche im Wesentlichen aus dem Saldo der erhöhten Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie den entfallenen Erträgen aus einer gewährten Corona-Überbrückungshilfe resultiert.

Der Personalaufwand verzeichnete im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt bei einer leichten Zunahme der durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer (37) eine Veränderung von TEUR 75.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres im Wesentlichen einhergehend mit den erhöhten Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen aus Forderungen durch die erhöhten Abschreibungen auf Forderungen eine Zunahme von TEUR 194 zu verzeichnen.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Zunahme (TEUR 9), welche im Wesentlichen die erhöhten Erträge aus Beteiligungen berücksichtigt. Bei verminderten Zinserträgen (TEUR 69) sowie erhöhten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (TEUR 273), diese im Wesentlichen begründet aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten Zinsen aus Anleihen, ermittelt sich eine Verminderung des Finanzergebnisses in Höhe von TEUR 333.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden die auf steuerlichen Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern überprüft und unter der Voraussetzung unveränderter Ergebnisplanungen fortgeführt.

b) Finanzlage des Konzerns

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzernes sowie dem Liquiditätsmanagement verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht zum 31.12.2022.

Zum 30. Juni 2023 weist die Kapitalflussrechnung einen Rückgang des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 3.791 aus, welcher im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit resultiert.

Im Wesentlichen beeinflusst durch die Zunahme von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie durch die nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten ermittelt die Kapitalflussrechnung einen Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit.

Anlässlich der Leistung einer Einlage in eine Beteiligung ermittelt sich im Wesentlichen der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der Rückzahlung einer Anleihe, den gezahlten Zinsen sowie dem Zufluss aus der Entgegennahme von Zeichnungsscheinen der im Jahr 2022 ausgegeben Anleihe.

Die Liquidität des Konzerns wurde im Verlauf des ersten Halbjahres durch die vollzogenen Finanzierungsmaßnahmen sichergestellt.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns:

	1. HJ 2023
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.860
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-2.157
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-449
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.185
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.791
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2023	5.238
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2023	1.447

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 1.447 und einem Kassenbestand von TEUR 0,4.

c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2023		31.12.2022		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	14.947	46,2	14.519	41,7	428
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	12.452	38,5	15.344	44,1	-2.892
Aktive latente Steuern	4.942	15,3	4.942	14,2	0
Bilanzsumme Aktiva	32.341	100,0	34.805	100,0	-2.464
Konzerneigenkapital	4.042	12,5	5.902	17,0	-1.860
Rückstellungen	2.474	7,6	2.517	7,2	-43
Verbindlichkeiten	25.476	78,8	26.386	75,8	-910
Rechnungsabgrenzungsposten	349	1,1	0	0,0	349
Bilanzsumme Passiva	32.341	100,0	34.805	100,0	-2.464

Die Entwicklung der Vermögenslage weist eine Zunahme des Anlage- sowie einen Rückgang des Umlaufvermögens bei einer Minderung des Konzerneigenkapitals, einen leichten Rückgang der Rückstellungen, eine Minderung der Verbindlichkeiten sowie eine Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus.

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2023 gegenüber dem 31.12.2022 von TEUR 34.805 um TEUR 2.464 auf TEUR 32.341 verändert.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Standardsoftware) in Höhe von TEUR 3 (i. Vj. TEUR 6), Grundstücke mit Bauten in Höhe von TEUR 620 (i. Vj. TEUR 627), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 57 (i. Vj. TEUR 64), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 14.267 (i. Vj. TEUR 13.822). Die Zunahme berücksichtigt im Wesentlichen die Leistung einer Einlage in eine Beteiligung.

Im Umlaufvermögen ist eine Minderung von TEUR 2.892 zu verzeichnen, welche im Wesentlichen aus der Zunahme der Forderungen gegen assoziierte Unternehmen, die im Wesentlichen die Zunahme der Forderungen aus Darlehen und Vorlagen gegen die SMC 2 GmbH & Co. KG sowie aus Vorlagen der Kwartier GmbH & Co. KG berücksichtigt, sowie der Minderung der flüssigen Mittel resultiert.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2023 TEUR 4.042 und hat sich um das Ergebnis des ersten Halbjahres 2023 um TEUR -1.860 verändert. Die Eigenkapitalquote ermittelt sich mit 12,5 % (i. Vj. 17,0 %).

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.891 (i. Vj. TEUR 1.910), Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 1 (i. Vj. TEUR 2) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 582 (i. Vj. TEUR 605) und blieben unter der Berücksichtigung der leichten Minderung der Pensionsrückstellungen und der sonstigen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Unter den Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anleihen mit TEUR 17.350 (i. Vj. TEUR 17.750), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 4.655 (i. Vj. TEUR 5.000), Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit TEUR 2.751 (i. Vj. TEUR 2.679), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 107 (i. Vj. TEUR 159), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 123 (i. Vj. TEUR 190) und die sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anleihen, laufende Steuerzahlungen und Sozialabgaben) in Höhe von TEUR 490 (i. Vj. TEUR 608) ausgewiesen.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Unter der Beachtung der aktuellen Bedingungen des Immobilien-Investmentmarktes erscheint eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere unter zeitlichen Aspekten als herausfordernd, gleichzeitig bedarf diese unverändert eine deutlich situative Handlungsweise. Folglich wirkt die Prognosefähigkeit und somit eine Einschätzung der Geschäftsentwicklung im dem verbleibenden Geschäftsjahr insgesamt als wesentlich eingeschränkt.

Unserem qualitativen Investmentansatz folgend bewerten und prüfen wir die Umsetzung von Ankäufen adäquat qualitativer Objekte sowie die gleichlautende Desinvestition bestimmter Immobilien der durch uns verwalteten Investmentfonds, sofern das von der Zinsentwicklung und der restriktiven Kreditvergabe von Banken

beeinflusste Marktumfeld entsprechend attraktiv erscheint. Insbesondere mit dem European Opportunities Fund verwaltet die VERIANOS-Gruppe einen Investmentfonds mit einer flexibel verfügbaren Liquidität, um auch kurzfristig wertschöpfende Immobilien-Investments tätigen zu können. Das zugesagte Kapital steht längerfristig zur Verfügung, sodass dieses ebenfalls revolvierend eingesetzt werden kann.

Einhergehend mit den jeweiligen An- und Verkäufen der Immobilien wird eine Realisierung von Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen aus unseren Co-Investments im Geschäftsjahr 2023 erwartet. Unter dieser Voraussetzung sowie einer planmäßig linearen Entwicklung unserer Aufwendungen kann davon ausgegangen werden, ein im Vergleich zu dem Vorjahr wesentlich verbessertes Ergebnis zu erzielen.

2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS SE sowie des VERIANOS-Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wurden bestehende Chancen und Risiken und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VERIANOS SE sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Wesentliche Veränderungen oder Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

IV. SONSTIGES

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

Köln, den 09.10.2023
Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2023

AKTIVA

in EUR	30.06.2023	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.596,16	5.735,16
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3,00	3,00
	3.599,16	5.738,16
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	619.593,51	626.600,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.813,46	63.397,71
	676.406,97	689.997,71
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	133.416,90	135.299,09
2. Beteiligungen	14.133.514,99	13.687.100,00
	14.266.931,89	13.822.399,09
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Andere unfertige Leistungen	537.558,60	360.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen assoziierten Unternehmen	8.500.859,02	8.011.399,49
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.540.303,99	1.443.493,44
3. Sonstige Vermögensgegenstände	304.925,10	253.281,92
	10.346.088,11	9.708.174,85
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.446.798,95	5.238.094,57
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	121.589,28	37.799,41
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	4.942.400,00	4.942.400,00
	32.341.372,96	34.804.603,79

		<u>PASSIVA</u>	
in EUR	30.06.2023	Vorjahr	
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	13.750.000,00	13.750.000,00	
II. Kapitalrücklage	943.843,20	943.843,20	
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	388.754,20	388.754,20	
IV. Konzernbilanzverlust	-11.040.558,91	-9.180.231,32	
	4.042.038,49	5.902.366,08	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.891.054,50	1.910.153,00	
2. Steuerrückstellungen	1.204,00	1.580,22	
3. Sonstige Rückstellungen	581.175,87	604.460,29	
	2.473.434,37	2.516.193,51	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihen	17.350.000,00	17.750.000,00	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.654.804,55	4.999.916,55	
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.751.377,25	2.679.583,41	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.661,44	158.661,60	
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	123.520,27	189.525,69	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	489.985,21	608.356,95	
– davon aus Steuern EUR 39.663,04 (EUR 52.761,36)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 13.139,91 (EUR 32.460,30)			
	25.476.348,72	26.386.044,20	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	349.551,38	0,00	
	32.341.372,96	34.804.603,79	

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
KONZERNBILANZ
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VERKÜRZTER KONZERNANHANG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

in EUR	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	999.344,02	695.420,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.460,50	36.428,50
	1.035.804,52	731.848,66
2. Veränderung des Bestands an anderen unfertigen Leistungen	177.558,60	198.053,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	408.469,45	248.249,33
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.388.629,60	1.324.321,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	221.151,38	209.711,95
	1.609.780,98	1.534.033,65
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.713,28	21.748,37
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.285.726,30	1.091.100,43
– davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB EUR 13.748,50 (EUR 13.748,50)		
7. Erträge aus Beteiligungen	123.426,86	104.875,15
8. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	4.117,83	7.446,81
9. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	171.833,16	240.713,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	861.317,45	588.085,84
12. Ergebnis nach Steuern	-1.860.327,59	-1.703.781,31
13. Sonstige Steuern	0,00	109,24
14. Konzernjahresfehlbetrag	1.860.327,59	1.703.890,55
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	9.180.231,32	5.626.389,69
16. Konzernbilanzverlust	11.040.558,91	7.330.280,24

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNANHANG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2023 BIS 30. JUNI 2023

GRUNDLAGEN

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

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2023 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Dabei wurden auch die Rechnungslegungsstandards des DRSC beachtet, sofern diese nicht über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (keine Anwendung der Neubewertungsmethode für Erwerbsvorgänge bis zum 31. Dezember 2009 DRS 4, Tz. 23 ff. bzw. DRS, Tz. 3 f, sondern Anwendung der Übergangsvorschriften in Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB bzw. Verzicht auf zusätzliche Anhangangaben zu latenten Steuern gemäß DRS 18 Tz. 66 und 67). Aufgrund der Tätigkeit des Konzerns wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015, zuletzt geändert am 05. Juli 2021, zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023, 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 2022 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 2022 zu lesen.

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

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 2023 wie folgt verändert:

Nach der planmäßigen Leistung einer Einlage in die VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG sowie durch weitere Kommanditisten hält die VERIANOS SE an dieser Gesellschaft zum 30. Juni 2023 eine mittelbare Beteiligung von 11,98 %.

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

	30.06.2023	31.12.2022
	Anzahl	Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Assoziierte Unternehmen	9	9
Beteiligungen	5	5
Summe Gesellschaften	23	23

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2023
	%
A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDIERTEN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	
Graf Wanheim Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL ² Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00
VERIANOS Capital Partners GmbH, Frankfurt am Main	100,00
VERIANOS España Real Estate S.L., Madrid/Spanien	100,00
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Investment Management GmbH, Köln	100,00
VERIANOS Italia S.r.L., Mailand/Italien	100,00
B. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
GÜRZENICH Ventures GmbH & Co. KG, Köln	50,00
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00
La Vie Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00
VERIANOS GP S.à r.l, Luxemburg/Luxemburg	50,00
C. BETEILIGUNGEN	
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
SMC 1 S.à r.l. & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	26,32
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	11,98

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der Vermögensgegenstände berücksichtigt bis zum 30. Juni 2023 etwaige Zugänge sowie die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung waren unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode zum Abschlussstichtag nicht zu entwickeln. Wesentliche Änderungen ergaben sich zum Abschlussstichtag nicht.

2. FINANZANLAGEN

Der zum 31. Dezember 2022 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen hat sich bis zum 30. Juni 2023 im Wesentlichen bedingt durch eine geleistete Einlage bei den Beteiligungen erhöht.

3. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Die bis zum 30. Juni 2023 entstandenen Kosten für Verwaltungsgebühren, welche aufgrund der jeweiligen vertraglichen Regelungen der Fonds erstattet werden, sowie die entstandenen anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag sind unter den anderen unfertigen Leistungen mit TEUR 538 ausgewiesen.

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2022 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 8.501 (31. Dezember 2022 TEUR 8.011), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 1.540 (31. Dezember 2022 TEUR 1.443) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 305 (31. Dezember 2022 TEUR 253) ausgewiesen.

5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert im Wesentlichen die Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 1.447).

6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten haben sich im Vergleich zum 31.12.2022 um rund TEUR 84 erhöht und beinhalten Abgrenzungen von Versicherungsbeiträgen (TEUR 36), sonstige Zahlungen (TEUR 61) für den Zeitraum nach dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses sowie die Abgrenzung von Disagio (TEUR 24).

7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Der Posten aktive latente Steuern weist entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2023 bis 2027 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2023 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung gleichlautender Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

8. EIGENKAPITAL

Zum 30. Juni 2023 beträgt das Grundkapital der VERIANOS SE unverändert EUR 13.750.000,00, eingeteilt in 13.750.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

9. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2023 unverändert EUR 943.843,20.

10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2022 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 582 (31. Dezember 2022 TEUR 604) und veränderten sich somit um TEUR 22. Die Veränderungen ergeben sich insbesondere durch den Verbrauch der Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen aus dem Vorjahr.

11. VERBINDLICHKEITEN

Im Jahr 2018 hat die VERIANOS SE unter VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und unter der ISIN DE 000A268VP3 eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von EUR 6.000.000,00 ausgegeben. Diese Schuldverschreibungen wurden am 01. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

Im Jahr 2020 hat die VERIANOS SE unter VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft und unter der ISIN DE 000A254Y19 eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 und einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 ausgegeben, die zum 30. Juni 2023 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 Zinsen sind jährlich nachträglich am 05. März eines jeden Jahres, erstmals am 05. März 2021, zahlbar. Die Anleihe ist unbesichert.

Im Jahr 2022 hat die VERIANOS SE eine Anleihe mit auf den Inhaber lautenden, untereinander gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25.000.000,00 ausgegeben, für welche bis zum 30. Juni 2023 Zeichnungsscheine mit einem Betrag von EUR 13.100.000,00 entgegengenommen worden sind. Die Schuldverschreibungen werden am 4. November 2025 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Dabei werden diese ab dem 4. November 2022 mit jährlich 8 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind quartalsweise nachträglich am 4. Februar, 4. Mai, 4. August und 4. November eines jeden Jahres, erstmals am 4. Februar 2023, zahlbar. Die Anleihe ist besichert durch Verpfändung der Anteile an der Emittentin oder Ihrer Tochtergesellschaften an folgenden Gesellschaften des Konzerns:

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

- SMC 2 GmbH & Co. KG
- SMC 3 GmbH & Co. geschl. InvKG
- Valencia Invest GmbH & Co. geschl. InvKG
- VEREOF GmbH & Co. geschl. InvKG

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten ein mit Datum vom 24. Juli 2020 mit der Volksbank Köln Bonn eG abgeschlossenen Darlehensvertrag über ein zweckgebundenes Betriebsmitteldarlehen aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau über TEUR 5.000. Das Darlehen wird mit 1,23 % jährlich verzinst, mit 16 Tilgungsraten bis zum 30. September 2026 zurückbezahlt und ist unbesichert.

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banco Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 288). Die Verbindlichkeit gegenüber der Banco Desio ist durch eine Grundschuld nach italienischem Recht in Höhe von TEUR 860 besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von TEUR 2.751 sind durch eine Abtretung des Anspruchs auf Rückzahlung eines ausgereichten Darlehens der VERIANOS Finance GmbH sowie einem von der VERIANOS Investment Management GmbH eingeräumten Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligungen und durch die Abtretung sämtlicher bestehender und zukünftig entstehenden Ansprüchen der SMC 2 GmbH & Co. KG aus deren Beteiligung an einer Joint-Venture-Projektgesellschaft besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 107 (31. Dezember 2022 TEUR 159) bei gleichzeitigen Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 124 (31. Dezember 2022 TEUR 189). Zum 30. Juni 2023 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 299 auf TEUR 489 vermindert und berücksichtigen im Wesentlichen unverändert die laufende Lohnsteuer, laufende Sozialversicherungsbeiträge sowie die entstandenen Zinsansprüche in Zusammenhang mit den ausgegebenen Anleihen.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind unbesichert.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN:

	30.06.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Aus Bürgschaften	22.513	21.802
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.200	1.200
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	12.488	12.102

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen und assoziierten Unternehmen (TEUR 13.688) sowie von mittelbaren Projektgesellschaften (TEUR 8.825) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften und sonstigen Haftungsverhältnissen besteht am Abschlussstichtag kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen der VERIANOS-Gruppe.

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 1.036 (i. Vj. TEUR 732), die analog zum Berichtszeitraum des Vorjahres im Wesentlichen die Erlöse aus der Verwaltung der AIF im Sinne des KAGB berücksichtigen.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge berücksichtigen im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 233), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 78), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 25), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 23), aus Erstattungen für Lohnfortzahlung (TEUR 25), Erträge aus der Emittierung einer Anleihe (TEUR 11) sowie sonstigen (TEUR 13). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 248) haben sich diese im Wesentlichen aus dem Saldo der Minderung durch die entfallene Corona-Hilfe und der Zunahme des Ertrags aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie der Zunahme des Ertrags aus der Weiterbelastung von Kosten um TEUR 160 erhöht.

3. PERSONALAUFWAND

Zum 30. Juni 2023 beträgt der Personalaufwand TEUR 1.609 (i. Vj. TEUR 1.534) und unterlag dabei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei einer leichten Zunahme der durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer einer Veränderung von TEUR 75.

4. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN

Unverändert zu den Vorjahren werden die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigt.

5. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.285 enthalten unverändert die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Mieten und Raumkosten, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Verwaltungsrats, Kosten für den Börsendienst, Versicherungen und Beiträge, Leasingkosten für Büroeinrichtungen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten und verzeichneten dabei im Wesentlichen einhergehend mit den erhöhten Erträgen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen anlässlich der gleichzeitig erhöhten Wertberichtigungen auf Forderungen eine Zunahme von TEUR 194.

6. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die anteiligen Beteiligungsergebnisse sind korrespondierend zu dem dargestellten Konsolidierungskreis berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ermittelt sich hinsichtlich der Erträge eine Erhöhung von TEUR 15, Aufwendungen wurden mit TEUR 6 berücksichtigt.

7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 172 weisen die Zinsen aus Darlehen an assoziierte Unternehmen aus.

8. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die Aufwendungen in Höhe von TEUR 28 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung, Zinsen an andere Kreditgeber in Höhe von TEUR 132, die Zinsen und die Finanzierungskosten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 660 sowie Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Darlehen) in Höhe von TEUR 40. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist bedingt durch die veränderten Finanzierungsbedingungen eine Zunahme von TEUR 273 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 2023 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

SONSTIGE ANGABEN

1. ARBEITNEHMER

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) zum 30. Juni 2023 betrug 37 (i. Vj. 34), davon 21 (i. Vj. 21) männliche und 16 (i. Vj. 13) weibliche Angestellte.

2. VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSFÜHRENDE DIREKTOREN

Mitglieder des Verwaltungsrats

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
– *Vorsitzender, Vorsitz Investment Committee und Vorsitz Presiding Committee* –
- Dr. Giulio Beretti, Kaufmann, Mailand/Italien
– *stellvertretender Vorsitzender, Vorsitz Capital Committee und Mitglied Presiding Committee* –
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf
- Dr. Piero Munari, Kaufmann, Mailand/Italien
– *Mitglied Capital Committee* –
- Karl-Josef Schneiders, Kaufmann, Königstein im Taunus

Geschäftsführende Direktoren

- Diego Fernández Reumann, Kaufmann, Bonn
- Tobias Bodamer, Diplom-Ökonom, Düsseldorf

3. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen sind im ersten Halbjahr 2023 alle Tochtergesellschaften und mittelbare Beteiligungsgesellschaften der VERIANOS SE, Köln sowie die unmittelbaren Gesellschafter.

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

Köln, den 09.10.2023

Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

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

www.verianos.com

VERIANOS



REAL ESTATE