

KONZERNZWISCHENBERICHT **2022**  
VERIANOS SE

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

## INHALT

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

<u>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</u>	<u>4</u>
<u>WIRTSCHAFTSBERICHT</u>	<u>5</u>
<u>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</u>	<u>12</u>
<u>SONSTIGES</u>	<u>15</u>

## VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>KONZERNBILANZ</u>	<u>18</u>
<u>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</u>	<u>20</u>
<u>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</u>	<u>21</u>

VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

## VERIANOS SE, KÖLN

### VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2022 – 30. JUNI 2022

#### I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

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

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

Im Bereich Co-Investment erwerben die Objektgesellschaften auf Basis der Regularien des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) gemeinsam mit qualifizierten Anlegern in- und ausländische Immobilien und Portfolien, die nach der Durchführung von Restrukturierungsmaßnahmen wieder veräußert werden sollen. Die Finanzierung erfolgt dabei durch Eigenmittel der Investoren und Projektkredite. Dieser Unternehmensbereich wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS Capital Partners GmbH in ihrer Stellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der VERIANOS Investment Management GmbH bzw. deren Beteiligungsgesellschaften wahrgenommen. Darüber hinaus werden in diesem Bereich ebenso Projektentwicklungsmaßnahmen auf der Basis von Joint-Ventures außerhalb eines durch das KAGB regulierten Bereiches umgesetzt.

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

Dabei verfolgt die VERIANOS-Gruppe sowohl im Geschäftsfeld Investment als auch im Beratungsbereich unverändert eine qualitative Geschäftsstrategie, die die Prognosen bezüglich der Entwicklung der Immobilienmärkte berücksichtigt und auf dieser Basis die Investment- und Beratungsaktivitäten inhaltlich gestaltet. Die Wertschöpfung resultiert hierbei immer aus der Immobilie und es erfolgt keine Spekulation auf Marktentwicklungen.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Produktionsperspektiven der Unternehmen in Deutschland für das Jahr 2022 haben sich gemäß der aktuellen IW-Konjunkturumfrage vom Juni 2022 eingetrübt. Eine ausgeprägte Erwartungsrevision fand bereits zwischen den Umfragen vom Spätherbst 2021 und Frühjahr 2022 statt.

Der Saldo aus positiven und negativen Geschäftserwartungen für 2022 hat sich von 34 Prozentpunkten im Herbst 2021 auf 15 Prozentpunkte im Frühjahr und auf zuletzt 12 Prozentpunkte zurückgebildet. Dabei erwartet aktuell ein Viertel der befragten Betriebe eine niedrigere Produktion als im Jahr 2021 und 37 Prozent der Firmen gehen von einem Anstieg aus. Fast 40 Prozent sehen einer stabilen Geschäftstätigkeit entgegen. Vor allem die Produktionsperspektiven der deutschen Bauunternehmen haben sich nochmals massiv verschlechtert. Hier bremsen Materialengpässe, hohe Kostensteigerungen und fehlende Mitarbeiter die wirtschaftlichen Aktivitäten. Diese Faktoren belasten auch die Industrie – hinzu kommen die globalen Verunsicherungen infolge der Geopolitik. Am aktuellen Rand gehen 37 Prozent der Industriefirmen von einer besseren Produktion als im Jahr 2021 aus, aber 28 Prozent sehen einen Rückgang. Der Saldo aus positiven und negativen Werten hat sich seit Spätherbst 2021 von 41 auf 16 Prozentpunkte stark vermindert. Die Dienstleister weisen zwar immer noch einen deutlichen positiven Saldo auf. Dieser ist mit 18 Prozentpunkten jedoch ebenfalls ernüchternd niedriger als im Herbst 2021 mit 44 Prozentpunkten. Die regionalen Wirtschaftserwartungen fallen zwar unterschiedlich aus, der Großteil der Regionen liegt aber ziemlich nahe am landesweiten Durchschnitt. Die Beschäftigungsperspektiven in den deutschen Unternehmen liegen weiterhin im positiven Bereich. Ein Drittel der Unternehmen erwartet im Jahr 2022 eine höhere Anzahl an Mitarbeitern. Dagegen sieht ein Fünftel der Befragten einen Personalarückgang. Die Investitionserwartungen haben sich empfindlich zurückgebildet. Derzeit erwarten 36 Prozent der befragten Unternehmen höhere Investitionen als im Jahr 2021. Zugleich geht aber ein Viertel der Firmen von niedrigeren Investitionen aus. Damit wird die im Gefolge der Corona-Pandemie entstandene Investitionslücke im Jahr 2022 wohl nicht geschlossen werden.<sup>1</sup>

Erwartungsgemäß zeigen die Ergebnisse der zweiten Befragung der Immobilienunternehmen im Jahr 2022 anlässlich des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex durch das Institut der Wirtschaft eine realistische Einschätzung der Branchenentwicklung. Das hierbei gezeichnete Immobilienklima sinkt im Vergleich zum Vorquartal, damit ist die Stimmung der deutschen Immobilienunternehmen schlechter als während der Corona-Pandemie. Die Ergebnisse der Befragung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Eine deutliche Veränderung des Immobilienklimas wird im Büroktor dargestellt, dieser Index sinkt von +49,3 auf -1,7. Nach einem leichten Anstieg im Vorquartal gehen vor allem die Erwartungen zurück. Nachdem der Büromarkt insgesamt relativ robust und besser als erwartet die Corona-Pandemie überstanden hat, zeichnet sich nun ab, wie sich die Welt nach Covid-19 darstellen könnte. Viele Unternehmen befürchten deutlich weniger Nachfrage und nachlassende Preise und Mieten.

Im Handelsimmobiliensektor sinkt das Immobilienklima von +40,5 auf +3,5. Die Unternehmen sind noch immer sehr unterschiedlich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Das Segment ist weiterhin davon gekennzeichnet, dass einige Unternehmen im stationären Einzelhandel unter den bis zuletzt stark eingebrochenen Umsätzen leiden, während andere Unternehmen expandieren konnten.

<sup>1</sup> Grömling, Michael, 2022, IW-Konjunkturumfrage Sommer 2022. Die Zuversicht der Unternehmen schwindet, IW-Report, Nr. 39, Köln

Im Wohnsegment dreht das Immobilienklima ins Negative. Der Indexwert sinkt von +22,6 auf -19,5. Das Hauptthema beim Wohnen sind die gestiegenen Finanzierungskosten, welche die Erschwinglichkeit von Immobilien für private Haushalte verringern. Die geringere Erschwinglichkeit könnte zu einem nachhaltigen Rückgang bei den Preisen und bei der Nachfrage führen. Die Wohnungsunternehmen schätzen ihre Geschäftslage mit +29,7 relativ gut ein. Mit einem Wert von -58,1 haben die Unternehmen aber die pessimistischsten Erwartungen für die nächsten 12 Monate.

Das Immobilienklima der Projektentwickler dreht ebenfalls ins Negative. Der Indexwert verschlechtert sich von +19,7 auf -6,9. Die Projektentwickler leiden am stärksten unter den sich rapide veränderten Rahmenbedingungen. Viele Entwickler sind bei ihren laufenden Bauprojekten mit Lieferschwierigkeiten, Verzögerungen und steigenden Materialpreisen konfrontiert. Die Anteile der Vorverkäufe und Vorvermietungen gehen spürbar zurück. War die Stimmung speziell im zweiten Jahr der Corona-Pandemie besonders positiv, trübt sie sich nun mit am deutlichsten ein.

Die aktuelle Sonderfrage untersucht, wie stark die vorzeitigen Beendigungen und wechselnden Angebote der staatlichen Förderungen der KfW für energieeffiziente Neubauten den Neubau beeinträchtigt haben. Eine Mehrheit der Unternehmen gibt an, dass sie Projekte wegen veränderter und ausgefallener Neubauförderung zurückgestellt hat (54 %) oder es bei laufenden Projekten zu Verzögerungen kam (51 %). Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss es der Politik daher in Zukunft gelingen, Klimaschutzbelange und die angedachte Anhebung von Neubaustandards zusammen mit den Förderangeboten in einem langfristigen Konzept besser auszutarieren.<sup>2</sup>

Die Erholung der spanischen Volkswirtschaft braucht länger als erwartet. Die aktuellen Prognosen der Kommission der Europäischen Union (EU) von real plus 4 Prozent für 2022 und plus 3,4 Prozent für 2023 bedeuten, dass das Vorkrisenniveau erst im Herbst 2023 wieder erreicht werden kann.

Der Einkaufsmanagerindex von Markit blieb im Mai 2022 mit 55,7 Punkten unverändert im positiven Bereich. Viele Unternehmen setzen auf Pragmatismus in einer unberechenbaren Gesamtsituation. Vor allem Energiepreise, Rohstoffkosten und Erschütterungen in den Lieferketten setzen ihnen zu. Die Branchen Kfz, Maschinenbau und Elektroindustrie sind am häufigsten von Problemen betroffen. Eine gewisse Entlastung könnte ein Preislimit für Gas bringen, das zur Stromerzeugung verwendet wird. Spanien und Portugal erhielten hierfür die Zustimmung der EU.

Positiv für die wirtschaftliche Entwicklung wirken die 69,5 Milliarden Euro Zuschüsse des Programms Next Generation EU. Die schnelle Umsetzung des Programms ist eine erhebliche Herausforderung für den Staat. Bis Ende März waren von den für 2022 anvisierten Aufbaugeldern im Umfang von 27,9 Milliarden Euro lediglich 7 Milliarden Euro freigegeben und 682 Millionen Euro tatsächlich ausbezahlt.

Der Wirtschaftsmotor Tourismus läuft wieder rund. Seit Ostern 2022 treiben Gäste die Wirtschaftsleistung in den krisengeschüttelten Tourismusregionen hoch. Im April 2022 zählte das Statistikamt INE 500 Prozent mehr Übernachtungen als im Vorjahr – obwohl die Preise um rund ein Drittel höher waren.

Die außergewöhnlich hohe Inflation könnte ebenfalls zu einem Wettbewerbsnachteil für Spanien werden. Seit 2015 lag der Produktivitätsanstieg laut Eurostat im EU-Durchschnitt. Nun legen die Löhne zum Teil erheblich

<sup>2</sup> *IW-Gutachten-Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienindex (ISI) vom 21. Juni 2022*

zu. Die Wirtschaftszeitung *Expansión* errechnete, dass in den ersten vier Monaten 2022 bereits für rund 1,12 Millionen Arbeitnehmer Einkommenssteigerungen von 5,5 Prozent vereinbart wurden.<sup>3</sup>

Der Report der BBVA Research für das erste Halbjahr 2022 bewertet für Spanien in der gegenwärtigen Finanzsituation Wohnimmobilien als ein Investitionsgut, welches Beachtung finden soll. In den letzten Jahren war die Rentabilität einer vermieteten Immobilie höher als bei alternativen Anlagen mit ähnlichem Risiko. Die Vermietung hat in den letzten 6 Jahren eine durchschnittliche Rendite von 4 % erbracht, verglichen mit weniger als 1,0 % für Einlagen und 1,0 % für die 10-jährige Anleihe.<sup>4</sup>

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNES

Die gesamtwirtschaftlichen Effekte der COVID-19-Pandemie und des Ukrainekriegs hatten ebenfalls einen Einfluss auf die planmäßige Fortführung unserer unternehmerischen Aktivitäten. Die aus dem derzeitigen Marktumfeld resultierenden Investment-Opportunitäten wurden dabei konsequent gesichtet und vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Markterwartungen bewertet. Hierbei konnten wir feststellen, dass zwar die Anzahl der zu prüfenden Opportunitäten gegenüber des Vergleichszeitraums des Vorjahres gestiegen ist, sich die negativen Markterwartungen jedoch noch nicht in den Preisvorstellungen der Verkäufer widerspiegeln. Vielmehr scheinen bei kaum veränderten Preisvorstellungen Käufer- und Verkäuferseite sehr zurückhaltend, sodass es insgesamt im Markt zu einer geringeren Anzahl an Transaktionen bei gestiegenem Angebot kam. Unserem Ansatz der äußersten Investitionsdisziplin folgend, haben wir entsprechend im 1. Halbjahr 2022 nur kleine, selektive Investitionen zur Portfolioarrondierung in Valencia und im Rheinland getätigt und keine größere Investitionsaktivität zur Umsetzung gebracht.

Im ersten Quartal 2022 konnten wir planmäßig die Einwerbung des Eigenkapitals für den VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds im Rahmen des „final closing“ mit einem zugesagten Eigenkapitalvolumen von EUR 50 Mio. abschließen. Der Fonds verfügt nunmehr über hinreichende Mittel, um auf die zu erwartenden Investment Opportunitäten in europäischen „Prime“ und „Secondary“-Liegenschaften schnell und flexibel reagieren zu können. Wir erwarten, diese in den kommenden 12 – 18 Monaten realisieren zu können.

Ebenfalls planmäßig wurde mit dem Vertrieb von wohnwirtschaftlichen Projekten in Valencia und Köln begonnen, wobei sich insbesondere die Verkäufe in Valencia stärker als geplant entwickelten. Innerhalb des Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG-Fonds wurden zusätzlich Finanzierungen mit neuen, lokalen Bankpartnern abgeschlossen, die die notwendige finanzielle Flexibilität für das Vorantreiben zusätzlicher Entwicklungsprojekte und Akquisitionen sicherstellen.

Bei dem im Rahmen eines Joint-Ventures erworbenen Entwicklungsgrundstück im Rheinland wurden die Planungsleistungen konsequent vorangetrieben und wesentliche Fortschritte erreicht. Wir erwarten die Finalisierung der entsprechenden Genehmigungen im Laufe der kommenden 12 Monate.

Die geplante, renditeoptimierte Veräußerung von zwei Gewerbeobjekten in Köln und Bonn wurde weiter vorangetrieben, vor dem Hintergrund der bereits erläuterten Zurückhaltung auf Käuferseite jedoch innerhalb des ersten Halbjahres noch nicht zum Abschluss gebracht.

<sup>3</sup> GTAI Germany Trade & Invest (Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland) Veröffentlichung zu Spanien-Aufwärtstrend schwächt sich ab vom 14.06.2022

<sup>4</sup> BBVA Research Report 1. Halbjahr 2022

Im Geschäftsbereich Beratung wurden Akquisitionsgespräche mit dem Ziel der Begleitung zukünftiger Restrukturierungsmaßnahmen in der ersten Hälfte des Jahres 2022 unverändert fortgeführt.

Mit einer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht erhöhten Betriebsleistung, diese im Wesentlichen bedingt durch eine erhöhte Bestandsveränderung, den leicht erhöhten Aufwendungen für die Betriebsleistung, welche aus dem Saldo eines leicht erhöhten Personalaufwand bei gleichzeitig leicht verminderten planmäßigen Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren, sowie einem durch den Saldo aus den erhöhten Zinserträgen, den erhöhten Zinsaufwendungen sowie verminderten Erträgen aus Beteiligungen verminderten Finanzergebnis war in der ersten Hälfte des Jahres 2022 im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres ein um TEUR 94 verminderter Jahresfehlbetrag zu verzeichnen.

### 3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

#### 3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS SE

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS SE zum 30. Juni 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

##### a) Ertragslage des Konzerns

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.798 um TEUR 94 auf TEUR -1.704 leicht verändert.

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

	30.06.2022		30.06.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	732	62,1	708	71,0	24
Bestandsveränderung	198	16,8	42	4,2	156
Andere laufende betriebliche Erträge	248	21,1	247	24,8	1
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.178</b>	<b>100,0</b>	<b>997</b>	<b>100,0</b>	<b>181</b>
Personalaufwand	1.534	130,2	1.428	143,2	106
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	22	1,9	28	2,8	-6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.091	92,6	1.133	113,6	-42
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>2.647</b>	<b>224,7</b>	<b>2.589</b>	<b>259,6</b>	<b>58</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1.469</b>	<b>-124,7</b>	<b>-1.592</b>	<b>-159,6</b>	<b>123</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-235</b>	<b>-19,9</b>	<b>-206</b>	<b>-20,7</b>	<b>-29</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-1.704</b>	<b>-144,6</b>	<b>-1.798</b>	<b>-180,3</b>	<b>94</b>
<b>Ertragsteuern (-=Ertrag)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.704</b>	<b>-144,6</b>	<b>-1.798</b>	<b>-180,3</b>	<b>94</b>

In dem ersten Halbjahr des Jahres 2022 war die Ertragslage des Konzerns im Wesentlichen geprägt durch die leicht erhöhten Umsatzerlöse (TEUR 24), der erhöhten Bestandveränderung (TEUR 156), einem erhöhten Personalaufwand (TEUR 106) bei den gleichzeitig leicht verminderten sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 42) und einem verminderten Finanzergebnis (TEUR 29).

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum des Vorjahres um TEUR 24 leicht erhöht, diese entfallen vollumfänglich auf Provisionserlöse und sonstige Umsätze aus Dienstleistungen.

Die Bestandsveränderung hat sich im Vergleich zu dem Vergleichszeitraumes des Vorjahres im Wesentlichen bedingt durch die hier enthaltenen anteiligen Kosten aus einem Dienstleistungsvertrag um TEUR 156 erhöht.

Die anderen laufenden betrieblichen Erträge entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu unverändert (TEUR 1).

Bei einer leichten Zunahme der durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer (34) verzeichnete der Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt eine Veränderung von TEUR 106.

Im Vergleich zum Zeitraum des Vorjahres haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bei unveränderter Art und Umfang mit einer Minderung von TEUR 42 entwickelt.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Im Beteiligungsergebnis ermittelt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Minderung (TEUR 25), welche im Wesentlichen die erhöhten verminderten Erträge aus Beteiligungen berücksichtigt. Bei sowohl erhöhten Zinserträgen (TEUR 168) sowie erhöhten Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (TEUR 172), diese im Wesentlichen begründet aus den im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, ermittelt sich eine Verminderung des Finanzergebnisses in Höhe von TEUR 29.

Im ersten Halbjahr 2022 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 31.12.2021.

Zum 30. Juni 2022 weist die Kapitalflussrechnung einen Rückgang des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 2.227 aus, welcher im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit resultiert. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit berücksichtigt im Wesentlichen die Zunahme von Forderungen gegen assoziierte Unternehmen bei einer gleichzeitigen Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände sowie die nicht durch laufende Zahlungszuflüsse gedeckten Personal- und Sachkosten.

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Rückzahlung einer Einlage eines verbundenen Unternehmens und der Leistung einer Einlage in eine Beteiligung.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt vollumfänglich die gezahlten Zinsen.

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

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

	1.HJ 2022
	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-1.704
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-2.288
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	344
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-283
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.227
Finanzmittelfonds am 01. Januar 2022	4.295
Finanzmittelfonds am 30. Juni 2022	2.068

Der Finanzmittelfonds resultiert aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 2.068 und einem Kassenbestand von TEUR 0,5.

### c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2022		31.12.2021		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	13.559	45,7	13.903	55,9	-344
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	11.411	38,4	13.008	26,7	-1.597
Aktive latente Steuern	4.708	15,9	4.708	17,4	0
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>29.678</b>	<b>100,0</b>	<b>31.619</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.941</b>
Konzerneigenkapital	7.752	26,1	9.456	29,9	-1.704
Rückstellungen	2.543	8,6	2.557	8,1	-14
Verbindlichkeiten	19.383	65,3	19.606	62,0	-223
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>29.678</b>	<b>100,0</b>	<b>31.619</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.941</b>

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

Insgesamt hat sich die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2022 gegenüber dem 31.12.2021 von TEUR 31.619 um TEUR 1.941 auf TEUR 29.678 verändert.

Das Anlagevermögen beinhaltet immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Standardsoftware) in Höhe von TEUR 8 (i. Vj. TEUR 11), Grundstücke mit Bauten in Höhe von TEUR 634 (i. Vj. TEUR 641), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 68 (i. Vj. TEUR 79), Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 12.849 (i. Vj. TEUR 13.172). Die Minderung berücksichtigt im Wesentlichen den Saldo aus der Rückzahlung einer Einlage eines verbundenen Unternehmens bei einer gleichzeitigen Leistung einer Einlage in eine Beteiligung.

Im Umlaufvermögen ist eine Minderung von TEUR 1.597 zu verzeichnen. 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, steht eine Minderung der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der flüssigen Mittel gegenüber.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30.6.2022 TEUR 7.752 und hat sich um das Ergebnis des ersten Halbjahres 2022 um TEUR -1.704 verändert. Die Eigenkapitalquote ermittelt sich mit 26,1 % (i.Vj. 29,9 %).

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.982 (i. Vj. TEUR 1.948), Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 2 (i. Vj. TEUR 2,0) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 559 (i. Vj. TEUR 607) und blieben im Saldo durch die Zuführung in die Pensionsrückstellungen und der Inanspruchnahme der sonstigen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Unter den Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anleihen mit TEUR 9.150 (i. Vj. TEUR 9.150), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit TEUR 5.330 (i. Vj. TEUR 5.349), Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mit TEUR 4.150 (i. Vj. TEUR 4.023), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit TEUR 84 (i. Vj. TEUR 161), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen mit TEUR 185 (i. Vj. TEUR 218), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 221 (i. Vj. TEUR 146) und die sonstigen Verbindlichkeiten (im Wesentlichen Zinsansprüche aus Anleihen, laufende Steuerzahlungen und Sozialabgaben) in Höhe von TEUR 263 (i. Vj. TEUR 559) ausgewiesen.

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

Bei einer im Vergleich zu dem Zeitraum des Vorjahres gestiegenen Betriebsleistung sowie dabei leicht gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung konnte das planmäßige Ergebnis realisiert werden.

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet.

In der SE bestanden zum 30.06.2022 Bankverbindlichkeiten aus der vollständigen Inanspruchnahme des KfW-Unternehmerkredits, im Konzern werden darüber hinaus Bankverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie in Mailand/Italien, ausgewiesen.

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

#### 1. PROGNOSEBERICHT

##### a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Perspektiven haben sich im Jahresverlauf 2022 erheblich eingetrübt. Das gilt für die Weltwirtschaft, aber in besonderem Maß für die deutsche Wirtschaft (Bardt et al., 2022). Während die Prognosen für die Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland im Jahr 2022 gemäß Consensus Forecasts zum Jahresbeginn 2022 noch bei durchschnittlich 4 Prozent lagen, so beläuft sich der Prognosedurchschnitt zur Jahresmitte nur noch auf weniger als 2 Prozent (Consensus Economics, 2022). Einige Prognosen liegen sogar deutlich darunter und rücken in Stagnationsnähe. Im Wesentlichen beruhen diese starken Prognosekorrekturen auf den erheblichen wirtschaftlichen Risiken, die mit der russischen Invasion in der Ukraine einhergehen. Zum Beginn der zweiten Jahreshälfte 2022 ist ein Ende dieser humanitären Katastrophe nicht absehbar. Damit verfestigen sich die damit verbundenen Risiken und Anpassungslasten. Vor allem gilt es immer auch zu bedenken, dass diese kriegsbedingten Belastungen – vor allem die Gefahr ausbleibender Energie- und Rohstofflieferungen – auf eine von der Corona-Pandemie immer noch in Mitleidenschaft gezogene Volkswirtschaft aufsetzen (Grömling/Bardt, 2022a). Die globale Logistik funktioniert weiterhin nicht reibungslos und es kommt immer wieder zu Problemen im internationalen sowie im inländischen Transport- und Zuliefersystem. Krankheitsbedingte Personalausfälle stören auch im Frühsommer 2022 die heimische Produktion und die weltweit aufgespannten Liefer- und Produktionsnetzwerke. Diese Produktionsstörungen sorgen seit Anfang 2021 für einen durchgehenden Anstieg der Produktionskosten und Erzeugerpreise auf historische Höchststände (Grömling/Bardt, 2022b). Infolge dieser Kumulation von Anpassungslasten rücken gegenwärtig direkt zwei akute Problemzonen der konjunkturellen Entwicklung in den Vordergrund: Zum einen entstehen erhebliche Bremsspuren beim privaten Konsum durch die ansteigenden Energie- und Produktionskosten sowie die damit ansteigenden Verbraucherpreise. Zuletzt lagen die Konsumpreise in Deutschland um 7 bis 8 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Nachholpotenziale nach den pandemiebedingten Einschränkungen in den vergangenen beiden Jahren werden durch diese Teuerung mehr als aufgerieben. Damit wird in sektoraler Perspektive die Erholungsdynamik in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen beeinträchtigt. Hinzu kommen noch die Unwägbarkeiten, die mit erneuten Infektionswellen im weiteren Jahresverlauf 2022 und besonders im anstehenden Winterhalbjahr einhergehen werden.

Zum anderen wird die infolge der Corona-Pandemie entstandene Industrielücke in Deutschland voraussichtlich auf absehbare Zeit nicht geschlossen werden. Die genannten vielfältigen Lieferstörungen und Produktionsprobleme in der deutschen Industrie erfuhren durch die russische Invasion in der Ukraine und durch die pandemiebedingten Lockdown-Maßnahmen in China eine weitere Verschärfung. Diese Belastungen treffen allerdings nicht nur das Verarbeitende Gewerbe, sondern zunehmend auch die wirtschaftlichen Aktivitäten in der Bauwirtschaft. Für eine Verfestigung der bestehenden Produktionslücken in der Industrie sprechen derzeit die Auftragseingänge, die in den vergangenen drei Monaten deutlich unter dem Niveau der vorhergehenden drei Monate lagen. Die Industrieproduktion lag mit Blick auf den zuletzt verfügbaren Wert vom Mai 2022 um 6,3 Prozent unter dem Vorkrisenniveau von 2019 (Abbildung 1-1). Zum Jahresdurchschnitt 2018 fehlen sogar über

9 Prozent. Schon seit dem Herbst 2020 konnten keine substanziellen Fortschritte mehr verzeichnet werden, um die industrielle Produktionslücke in Deutschland zu vermindern und wieder Anschluss an das Aktivitätsniveau von vor der Krise zu finden.<sup>5</sup>

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,8 Milliarden Euro verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt 2021 ein neues Rekordergebnis. Rund 20 Prozent Anteil daran hatte allein die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia. Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen liegt mit 90,3 Milliarden Euro jedoch immer noch rund 14 Prozent über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Milliarden Euro) und erreicht damit bereits das Vor-Corona-Niveau (2019: 89,5 Milliarden Euro). 62 Prozent der deutschen Investoren erwarten für 2022 eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens auf hohem Niveau, rund ein Drittel prognostiziert gar einen Anstieg. Die Stimmung ist also optimistischer als im Vorjahr, als ein steigendes Volumen nur von einem Viertel der Befragten angenommen worden war.

Nach den im Jahr 2022 bestimmenden Faktoren befragt, prognostizierten knapp 90 Prozent der befragten Investoren, dass Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien berücksichtigt werden. Rund 80 Prozent beobachten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien.

Erstmals wurde die Digitalisierung (92 Prozent), die von den Marktakteuren zuletzt als bedeutsamster Megatrend wahrgenommen wurde, vom Klimawandel (93 Prozent) überholt. Allerdings hängen beide Trends unauflöslich zusammen: So teilen 98 Prozent der Investoren die Ansicht, dass erst eine adäquate Datengrundlage nachhaltige Portfoliostrategien ermöglicht.

Fast alle Investoren (98 Prozent) erkennen die Gefahr von Stranded Assets, also aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten unverkäuflichen, nicht refinanzierbaren Immobilien, als Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. Vor diesem Hintergrund wird der beliebte „Manage-to-Core“-Ansatz, also die gezielte Aufwertung von Objekten, nach Ansicht von 88 Prozent der Investoren künftig um Nachhaltigkeitsaspekte zu einem „Manage-to-Green“-Ansatz ergänzt. 90 Prozent der Befragten halten Immobilien nach wie vor für einen probaten Inflationsschutz. Die zuletzt deutlich gestiegene Inflation wird laut 83 Prozent der Marktteilnehmer künftig wieder eine größere Rolle auch für die Immobilienmärkte spielen. Ein in der Folge dann steigendes Zinsniveau erwartet rund die Hälfte der befragten Investoren bereits im Jahr 2022. In guten Lagen erwarten die Investoren steigende, in peripheren Lagen gleich bleibende Preise am Wohnungsmarkt. Hier liegt auch der stärkste Investitionsfokus für 2022. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Logistikimmobilien. Etwas verhaltener wird der Büroimmobilienmarkt eingeschätzt: Hier werden in guten Lagen überwiegend gleich bleibende, in peripheren Lagen sinkende Preise erwartet. Büros gewinnen bei den geplanten Investitionen allerdings wieder etwas an Zuspruch.<sup>6</sup>

## b) Strategie und Chancen

Im ersten Halbjahr 2022 wurde die Konzentration der Geschäftsaktivitäten der VERIANOS-Gruppe auf die Geschäftsfelder Investment und Beratung und deren strategische Weiterentwicklung konsequent vorgebracht. Beeinflusst werden diese durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Kriegs mit der einhergehenden Rohstoffpreis-, Zins- und Inflationsentwicklung.

<sup>5</sup> Grömling, Michael, 2022, *IW-Konjunkturumfrage Sommer 2022. Die Zuversicht der Unternehmen schwindet*, IW-Report, Nr. 39, Köln

<sup>6</sup> EY-Trendbarometer-Immobilien-Investmentmarkt erholt sich von Corona vom 28. Februar 2022

### c) Ausblick auf 2022

Aufbauend auf unserem Investment-Track-Record, bei dem wir alle unsere gesetzten Renditeziele deutlich übererfüllen konnten, konnten wir im ersten Quartal dieses Geschäftsjahres erfolgreich das finale Closing des European Opportunities Fund abschließen und verfügen über hinreichend freie Mittel, um auf erwartete Investment Opportunitäten schnell und flexibel europaweit agieren zu können. Das zugesagte Kapital steht uns längerfristig zur Verfügung, sodass wir die Mittel des Fonds künftig revolving einsetzen können. Von Beginn unserer Investmentaktivitäten an haben wir uns auf Small- und Mid-Cap Objekte bis max. ca. EUR 20 Mio. Objektvolumen konzentriert. In dieser Nische sehen wir unverändert ein sehr attraktives Chance-Risiko-Profil und bewegen uns mit unserer Spezialisierung bewusst unterhalb der Mindest-Objektgrößen unserer großen Wettbewerber.

Unter den gegebenen Umständen der COVID-19-Pandemie, des Ukraine-Kriegs und des Inflations- und Zinsumfelds bleibt eine Einschätzung der geschäftlichen Entwicklung insbesondere in zeitlicher Hinsicht weiterhin erschwert. Gleichzeitig schaffen die aktuellen und erwarteten Marktverwerfungen deutlich verbesserte Investmentchancen für unser opportunistisch geprägtes Investmentprofil, sodass wir für die kommenden 12–18 Monate weiterhin von einem spürbaren Anstieg unseres Investmentvolumens ausgehen können. Gleichzeitig führten die Auswirkungen des aktuellen Marktumfelds zu einer Verzögerung geplanter Verkäufe mit einhergehender Verschiebung von Erträgen auf Ebene des VERIANOS Konzerns.

Mit der bevorstehenden Wintersaison rechnen wir mit einem erneuten Anstieg der Corona-Infektionen mit möglicherweise neuerlichen politischen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus. Gleichzeitig bleibt die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Ukraine-Kriegs und der Rohstoffpreisentwicklung. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren halten zwar an ihrem Ausblick für das Geschäftsjahr 2022 fest und erwarten weiterhin eine Volatilität an den Immobilienmärkten. Dies stellt zwar erhebliche Chancen für das Geschäftsmodell von VERIANOS dar, vermindert jedoch die Prognosefähigkeit der Ergebnisse, da auf entsprechende Marktverwerfungen zeitnah reagiert werden muss.

Insgesamt werden wir im Geschäftsjahr 2022 weiterhin „auf Sichtflug“ agieren und unsere Investitions- und Verkaufsaktivitäten regelmäßig an die Gegebenheiten eines sich kurzfristig verändernden Marktumfelds anpassen. Unverändert gehen wir für 2022 von einem gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 deutlich verbesserten Ergebnis aus.

## 2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS SE sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 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 24.10. 2022

Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer



VERIANOS SE, KÖLN

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS  
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

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

**KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2022**

**AKTIVA**

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.895,37	11.411,16
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3,00	3,00
	<b>7.898,37</b>	<b>11.414,16</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	633.601,01	640.602,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.432,60	78.579,91
	<b>702.033,61</b>	<b>719.181,91</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	104.000,00	864.000,00
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	128.400,10	120.953,29
3. Beteiligungen	12.617.100,00	12.187.100,00
	<b>12.849.500,10</b>	<b>13.172.053,29</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Andere unfertige Leistungen	<b>329.192,30</b>	<b>131.138,40</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.937,00	17.856,77
2. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	7.467.700,72	6.845.910,91
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.214.827,72	1.141.602,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	274.457,54	555.241,04
	<b>8.969.922,98</b>	<b>8.560.611,52</b>
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		
	<b>2.068.541,66</b>	<b>4.295.113,63</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>43.182,72</b>	<b>21.912,77</b>
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>4.708.100,00</b>	<b>4.708.100,00</b>
	<b>29.678.371,74</b>	<b>31.619.525,68</b>

			<u>PASSIVA</u>
in EUR	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	13.750.000,00		12.500.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	943.843,20		943.843,20
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	388.754,20		388.754,20
<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	-7.330.280,24		-5.626.389,69
	<b>7.752.317,16</b>		<b>8.206.207,71</b>
<b>B. ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN</b>			
	<b>0,00</b>		<b>1.250.000,00</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.981.857,00		1.948.355,00
2. Steuerrückstellungen	1.668,00		1.668,00
3. Sonstige Rückstellungen	559.589,14		607.487,18
	<b>2.543.114,14</b>		<b>2.557.510,18</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Anleihen	9.150.000,00		9.150.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.329.717,04		5.349.588,39
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.150.110,14		4.022.691,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.617,86		161.302,22
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	185.596,25		217.678,77
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	220.625,17		145.919,97
7. Sonstige Verbindlichkeiten	263.273,98		558.627,04
– davon aus Steuern EUR 96.386,26 (EUR 98.295,35)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 24.484,22 (EUR 22.242,67)			
	<b>19.382.940,44</b>		<b>19.605.807,79</b>
	<b>29.678.371,74</b>		<b>31.619.525,68</b>

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS  
 KONZERNBILANZ  
 KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 VERKÜRZTER KONZERNANHANG

**KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022**

in EUR	Geschäftsjahr	01.01.–30.06.2021
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	695.420,16	686.485,66
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.428,50	21.861,88
	<b>731.848,66</b>	<b>708.347,54</b>
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	198.053,90	41.624,29
3. Sonstige betriebliche Erträge	248.249,33	247.423,97
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.324.321,70	1.247.181,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	209.711,95	181.465,88
	<b>1.534.033,65</b>	<b>1.428.647,25</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.748,37	28.260,78
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.091.100,43	1.132.840,17
– davon Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB – EUR 13.748,50 (EUR 13.748,50)		
7. Erträge aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7.446,81	7.792,17
8. Erträge aus Beteiligungen	104.875,15	129.367,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	240.713,13	72.519,40
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	588.085,84	416.063,69
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-563,96
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.703.781,31</b>	<b>-1.798.173,16</b>
13. Sonstige Steuern	109,24	0,00
<b>14. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>1.703.890,55</b>	<b>1.798.173,16</b>
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	5.626.389,69	2.622.342,25
<b>16. Konzernbilanzverlust</b>	<b>7.330.280,24</b>	<b>4.420.515,41</b>

## **VERIANOS SE, KÖLN**

### **VERKÜRZTER KONZERNANHANG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2022 BIS 30. JUNI 2022**

#### **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 2022 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 - zuletzt geändert am 16. Oktober 2020 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022, 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 2021 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 2021 zu lesen.

#### **KONSOLIDIERUNGSKREIS**

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

Der Konsolidierungskreis hat sich zum 30. Juni 2022 nicht verändert.

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

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

	30.06.2022 Anzahl	31.12.2021 Anzahl
Vollkonsolidierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	1
Assoziierte Unternehmen	9	9
Beteiligungen	5	5
<b>Summe Gesellschaften</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2022 %
<b>A. ANTEILE AN VOLLKONSOLIDierten VERBUNDENEN UNTERNEHMEN</b>	
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
VERIANOS Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,00
VERIANOS Finance GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung 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>B. NICHT KONSOLIDIERTE VERBUNDENE UNTERNEHMEN</b>	
VERIANOS Real Estate Mezzanine Fund 1 SICAV-SIF (in Liquidation), Luxemburg/Luxemburg	100,00
<b>C. ASSOZIIERTE AT EQUITY BEWERTETE UNTERNEHMEN</b>	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
Siebenburgen Verwaltungs GmbH, Köln	50,00
GÜRZENICH Ventures GmbH & CO. KG, Köln	50,00
SMC 2 GmbH & Co. KG, Köln	50,00
La Vie Management GmbH & Co. KG, Köln	50,00
KWARTIER GmbH & Co. KG, Köln	50,00
VERIANOS GP S.à.r.l, Luxemburg/Luxemburg	50,00
<b>D. BETEILIGUNGEN</b>	
SMC 1 S.à r.l. & Co. geschlossene InvKG (bis 31.03.2022 SMC 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG), Köln	25,00
LCBH GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	25,00
Valencia Invest GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	24,00
SMC 3 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	12,50
VEREOF GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	17,08

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

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

Die Entwicklung der Vermögensgegenstände berücksichtigt bis zum 30. Juni 2022 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 2021 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen hat sich bis zum 30. Juni 2022 bedingt durch den Abgang bei den verbundenen Unternehmen anlässlich einer Einlagenrückgewähr (TEUR 760), der geleisteten Einlage bei den Beteiligungen (TEUR 430) sowie den Erträgen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen (TEUR 7) im Saldo um TEUR 323 vermindert.

### **3. UNFERTIGE LEISTUNGEN**

Die bis zum 30. Juni 2022 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 329 ausgewiesen.

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

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2021 werden im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 7.468 (31. Dezember 2021 TEUR 6.846), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, mit TEUR 1.215 (31. Dezember 2021 TEUR 1.142) sowie sonstige Vermögensgegenstände mit TEUR 274 (31. Dezember 2021 TEUR 555) ausgewiesen. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen betragen zum Abschlussstichtag TEUR 13 (31. Dezember 2021 TEUR 18).

### **5. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN**

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 2.068).

### **6. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

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

## 7. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2022 bis 2026 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2022 des Konzernzwischenabschlusses wird unter der Berücksichtigung unveränderter Planansätze der Wert unverändert fortgeführt.

## 8. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der VERIANOS SE hat sich durch die Einzahlung auf die im ersten Halbjahr 2022 in das Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung um EU 1.250.000,00 erhöht und beträgt zum 30. Juni 2022 EUR 13.750.000,00 eingeteilt in 13.750.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2022 wurde das bisher genehmigte Kapital aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 6.875.000,00 beschlossen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30. Juni 2027 ein- oder mehrmalig um insgesamt bis zu EUR 6.875.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.875.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen („Genehmigtes Kapital 2022“). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Verwaltungsrat wird jedoch ermächtigt, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in in bestimmten Fällen auszuschließen.

## 9. KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2022 unverändert EUR 943.843,20.

## 10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter dem Ansatz der am 31. Dezember 2021 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 559 (31. Dezember 2021 TEUR 607) und veränderten sich somit um TEUR 48. 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, die zum Bilanzstichtag mit EUR 4.900.000,00 gezeichnet worden ist. Die Schuldverschreibungen werden am 01. Mai 2023 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Diese werden dabei ab dem 01. Mai 2018 mit jährlich 6,5% auf ihren Nennbetrag verzinst.

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

Im März des Jahres 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 2022 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 2022, zahlbar. Die Anleihe ist unbesichert.

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

Des Weiteren beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Darlehen der Banoc Desio, Desio/Italien, zugunsten der VERIANOS Italia S.R.L. zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie Corso Magenta 87, Mailand/Italien (TEUR 329). 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 4.150 sind durch eine Abtretung des Anspruchs auf Rückzahlung eines ausgereichten Darlehens der VERIANOS Finance GmbH, einem von der VERIANOS Investment Management GmbH eingeräumten Pfandrecht an deren bestehenden Kommanditbeteiligung an der SMC 2 GmbH & Co. KG sowie der KWARTIER GmbH & Co. KG 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 84 (31. Dezember 2021 TEUR 161). Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betragen TEUR 185 (31. Dezember 2021 TEUR 218) bei gleichzeitigen Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 221. (31. Dezember 2021 TEUR 146). Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben sich zum 30. Juni 2022 um TEUR 295 auf TEUR 263 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 mit Ausnahme der Zinsansprüche in Zusammenhang mit der Anleihe 2018 unbesichert.

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

KONZERNBILANZ

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VERKÜRZTER KONZERNANHANG

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	30.06.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Aus Bürgschaften</b>	<b>21.322</b>	<b>21.322</b>
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	1.200	1.200
davon gegenüber Beteiligungsunternehmen	11.622	11.622

Bei den Bürgschaften, sonstigen Haftungsverhältnissen und Gewährleistungen für fremde Leistungen, welche sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 nicht verändert haben, handelt es sich um Verpflichtungen der VERIANOS SE zugunsten Dritter für Verpflichtungen von Beteiligungsunternehmen und assoziierten Unternehmen (TEUR 10.472) sowie von mittelbaren Projektgesellschaften (TEUR 8.500) im Zusammenhang mit Projektfinanzierungen. Für die übernommenen Bürgschaften besteht zum 30. Juni 2022 kein Risiko einer Inanspruchnahme. Die Einschätzung des Risikos stützt sich auf die Prognose über die erwarteten Projektergebnisse der Beteiligungsunternehmen bzw. der Projektgesellschaft.

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

### **1. UMSATZERLÖSE**

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 732 (i.Vj. TEUR 708), 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 einer Corona-Hilfe (TEUR 108), aus dem Ertrag der Weiterbelastung von Kosten (TEUR 70), Erträge aus Sachbezügen (TEUR 31), aus Erstattungen für Lohnfortzahlung (TEUR 7) sowie sonstigen (TEUR 11). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TEUR 247) blieben diese der Höhe nach nahe unverändert.

### **3. PERSONALAUFWAND**

Zum 30. Juni 2022 beträgt der Personalaufwand TEUR 1.534 (i.Vj. TEUR 1.429) und unterlag dabei im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei einer erhöhten durchschnittlichen Anzahl der Arbeitnehmer einer Zunahme von TEUR 105.

#### **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 1.091 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. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich bei einer Minderung von TEUR 42 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in Art und Umfang nahezu unverändert.

#### **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 Minderung von TEUR 25, Aufwendungen haben sich nicht ergeben.

#### **7. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 241 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 71 aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtung, Zinsen an andere Kreditgeber in Höhe von TEUR 185, die Zinsen und die Finanzierungskosten aus den Anleihen in Höhe von TEUR 299 sowie Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Darlehen) in Höhe von TEUR 31 und unterlagen im Wesentlichen bedingt durch die im Vergleich zu dem Vorjahreszeitraum erhöhten Zinsen an andere Kreditnehmer einer Zunahme von TEUR 172.

#### **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 2022 war unter unveränderter Fortführung der Planansätze nicht vorzunehmen.

#### **10. SONSTIGE STEUERN**

Sonstige Steuern ergaben sich bis zum Stichtag in Höhe von TEUR 0,1 aus Kfz-Steuern.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **1. ARBEITNEHMER**

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) zum 30. Juni 2022 betrug 34 (i. Vj. 31), davon 21 (i. Vj. 19) männliche und 13 (i. Vj. 12) 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

### **2. NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

Nahestehende Unternehmen sind im ersten Halbjahr 2022 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.

24. Oktober 2022

Die geschäftsführenden Direktoren

Diego Fernández Reumann

Tobias Bodamer

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

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

VERIANOS



REAL ESTATE