

# KONZERNZWISCHENBERICHT 2014

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.

VERIANOS



REAL ESTATE

## INHALT

### VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014

<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>	4
<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	4
<b>NACHTRAGSBERICHT</b>	9
<b>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b>	9
<b>SONSTIGES</b>	11

### VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014

<b>KONZERNBILANZ</b>	13
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	15
<b>KONZERNANHANG</b>	16

### WEITERE INFORMATIONEN

<b>ANSCHRIFTEN / IMPRESSUM</b>	23
--------------------------------	----

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014**

**GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

---

**WIRTSCHAFTSBERICHT**

---

**NACHTRAGSBERICHT**

---

**PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

---

**SONSTIGES**

---

**VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN  
(VORMALS REAL<sup>2</sup> IMMOBILIEN AG)**

**VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014**

**I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

**GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS**

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 03.07.2014 wurde die Umfirmierung der REAL<sup>2</sup> Immobilien AG in VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft beschlossen und mit Eintragung in das Handelsregister am 10.07.2014 vollzogen.

Der VERIANOS Konzern ist in die Segmente Investment und Beratung gegliedert. Das Segment Investment umfasst die Bereiche Investment, Co-Investment sowie den Bereich Investment Management. Der Bereich Co-Investment ist auf den Erwerb von Einzelimmobilien und Portfolien fokussiert. Dieses Geschäft wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaft VERIANOS Capital Partners GmbH bzw. deren Tochterunternehmen wahrgenommen.

Der Bereich Investment umfasst unter anderem die REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH mit ihren Tochtergesellschaften, die zusammen mit langjährigen Partnern verschiedene Bauträgerprojekte realisiert. Dabei führt sie im Rahmen der Projektierungen verschiedene Steuerungsleistungen durch.

Das Segment Beratung umfasst immobilienbezogene Dienstleistungen, insbesondere im Bereich der Kapitalbeschaffung für Dritte, der Strukturierung und Exit-Steuerung von Immobilien und Portfolien sowie alle sonstigen immobilienbezogenen Beratungsleistungen. Dieses Geschäft wird im Wesentlichen durch die Konzerngesellschaften VERIANOS AG sowie REAL<sup>2</sup> Consulting GmbH wahrgenommen. Die REAL<sup>2</sup> Consulting GmbH fokussiert sich hierbei auf die Vermittlung von Anlageobjekten mittlerer Größe sowie das klassische Vermittlungsgeschäft im Zusammenhang mit der Errichtung von Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern.

**II. WIRTSCHAFTSBERICHT**

**1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN**

Das Wachstum der Wirtschaft hat sich zwar im ersten Halbjahr 2014 leicht verlangsamt, dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft anhaltend. Der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts betrug 0,6 % und konnte sich damit im europäischen Vergleich weiterhin sehen lassen. Für das Gesamtjahr wird aktuell mit Wirtschaftswachstum von etwas über 1 % gerechnet. Getragen wird dieses Wachstum von einer stabilen Binnennachfrage sowie weiter anziehenden Exporten. Die Krisen in der Ukraine bzw. in Nahost hatten bislang noch wenig Einfluss. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin positiv und die Gesamtzahl der Beschäftigten steigt moderat. Die aktuellen Preissteigerungsraten sowie das Zinsniveau sind leicht rückläufig.

Die Immobilienkonjunktur erwies sich, gestützt auf dieses positive wirtschaftliche Umfeld, als nachhaltig stabil und stark. Gute Anlageobjekte, aber auch Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser zur Selbstnutzung sind weiterhin gefragt und knapp. Dies gilt insbesondere auch für das Rheinland und den Frankfurter Raum, den traditionellen Märkten des VERIANOS Konzerns.

## **2. GESCHÄFTSVERLAUF DES KONZERNS**

Die Reorganisation des VERIANOS Konzerns und seine Ausrichtung und die Platzierung im Markt als Investment- und Beratungshaus werden im Geschäftsjahr 2014 weitgehend abgeschlossen. Im ersten Halbjahr wurden durch die neu gegründete Konzerntochter Graf Wanheim GmbH & Co. KG zwei Büroimmobilien in Düsseldorf erworben. An dieser Gesellschaft hielt der Konzern zum Stichtag 100 % der Gesellschaftsanteile. Durch den planmäßigen Beitritt weiterer Co-Investoren Anfang Juli 2014 sank der Anteil an der Gesellschaft auf zwischenzeitlich 25 %.

Darüber hinaus konnte im 1. Halbjahr im Segment Investment ein Wohnportfolio in Bonn erworben werden, das wiederum in Form eines Co-Investments zusammen mit vermögenden Privatanlegern angekauft, revitalisiert und mittelfristig weiterveräußert wird. Weitere Ankäufe nach diesem Modell sind geplant und in Vorbereitung.

In dem durch den Erwerb der VERIANOS AG, Frankfurt neu geschaffenen Segment Beratung wurde das erste Halbjahr überwiegend genutzt, um im weiteren Verlauf des Jahres die prognostizierten Erträge im Bereich der Kapitalbeschaffung, der Strukturierungsberatung sowie im Asset Management zu erzielen.

Bei 3 Bauträgermaßnahmen in Köln und Mülheim an der Ruhr läuft der Endausbau, so dass die Wohnungen planmäßig bis Jahresende fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden können. Die hier geplanten signifikanten Erträge bilden einen wesentlichen Ergebnisbeitrag für das Jahr 2014. Das Immobilienpaket Solingen wurde, bis auf ein unbebautes Grundstück, zwischenzeitlich vollständig platziert.

Im ersten Halbjahr wurden bei der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft (vormals REAL<sup>2</sup> Immobilien AG) 780.000 Stückaktien im Rahmen einer Erhöhung des Grundkapitals von 7.800.000 Euro auf 8.580.000 Euro erfolgreich bei ausgesuchten Investoren platziert.

Die Auseinandersetzung mit einem früheren Vorstandsmitglied ist durch einen Vergleich abgeschlossen.

Insgesamt blieb aufgrund der Übergabe und Abrechnung von Projekten erst im zweiten Halbjahr sowie ebenfalls erst im zweiten Halbjahr erwarteten Immobilientransaktionen das Ergebnis im ersten Halbjahr 2014 noch deutlich negativ, konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres jedoch um knapp TEUR 300 verbessert werden.

## **3. LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS**

### **3.1 ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**

Der Konzernzwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2014 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

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

Gegenüber dem Vergleichszeitraum hat sich das Konzernhalbjahresergebnis von TEUR -1.038 um TEUR 292 auf TEUR -746 verbessert. Branchentypisch stehen wesentliche Transaktionen und die korrespondierenden Umsätze erst im 2. Halbjahr an, so dass wir derzeit unverändert von einem positiven Jahresergebnis des Konzerns ausgehen.

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

	1. HJ 2014		1. HJ 2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse	1.180	95,3	745	100,7	435
Bestandsveränderung	-48	-3,9	-83	-11,2	35
Andere laufende betriebliche Erträge	106	8,6	78	10,5	28
<b>Betriebsleistung</b>	<b>1.238</b>	<b>100,0</b>	<b>740</b>	<b>100,0</b>	<b>498</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	45	3,6	232	31,3	-187
Personalaufwand	1.102	89,0	870	117,6	232
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	57	4,6	43	5,8	14
Sonstige betriebliche Aufwendungen	777	62,8	669	90,4	108
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>1.981</b>	<b>160,0</b>	<b>1.814</b>	<b>245,1</b>	<b>167</b>
Betriebsergebnis	-743	-60,0	-1.074	-145,1	331
Finanzergebnis	15	1,2	69	9,3	-54
Außerordentliches Ergebnis	-14	-1,1	-14	-1,9	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-742</b>	<b>-59,9</b>	<b>-1.019</b>	<b>-137,7</b>	<b>277</b>
<b>Ertragsteuern (- = Ertrag)</b>	<b>4</b>	<b>-0,3</b>	<b>19</b>	<b>-2,6</b>	<b>15</b>
<b>Konzernergebnis (vor Minderheiten)</b>	<b>-746</b>	<b>-60,2</b>	<b>-1.038</b>	<b>-140,3</b>	<b>292</b>

Bei einer Erhöhung der Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (im Wesentlich Konsolidierungskreis bedingt) konnte bei gestiegen Umsätzen eine Verbesserung des Ergebnisses um 292 erreicht werden.

Die Umsätze des Konzerns haben sich im Vergleich zum Vergleichszeitraum 1. Halbjahr 2013 um TEUR 435 erhöht. Von den Umsätzen entfallen TEUR 1.106 auf Provisionserlöse sowie sonstige Umsätze aus Dienstleistungen, TEUR 50 auf den Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie TEUR 24 auf die Hausbewirtschaftung.

Die Bestandsveränderungen reduzierten sich um TEUR 35 auf TEUR -48 und entsprechen dem Rückgang der Unfertigen Leistungen.

Der Anstieg der anderen laufenden betrieblichen Erträge um TEUR 28 resultiert im Wesentlichen aus der Vereinbarung einer Konzeptionsgebühr (TEUR 59) sowie geringere Kostenweiterbelastungen an Fremde.

Die Reduzierung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im 1. Halbjahr 2014 um TEUR 187 betrifft im Wesentlichen den Rückgang von gezahlten Vertriebsprovisionen.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem 1. Halbjahr 2013, bedingt durch die erstmalige Einbeziehung der VERIANOS AG, Frankfurt in den Halbjahresabschluss sowie die im ersten Quartal 2014 noch bestehende, zusätzliche Belastung durch ein Altvorstandsmitglied gegenüber dem vergleichbaren Vorjahrszeitraum um TEUR 232 gestiegen. Zum Berichtsstichtag waren im Konzern ohne Berücksichtigung der jeweiligen Geschäftsführung insgesamt 15 Mitarbeiter beschäftigt (davon ein Auszubildender).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 um insgesamt TEUR 108. Ursächlich hierfür ist die erstmalige Einbeziehung der VERIANOS AG, Frankfurt, auch in den Halbjahresabschluss.

Das Finanzergebnis setzt sich aus dem Beteiligungsergebnis und dem Zinsergebnis zusammen. Es sank per Saldo im Vorjahresvergleich um TEUR 54, da sowohl die Zinserträge (TEUR -22) wie auch die Beteiligungserträge (TEUR -17) sanken. Zusätzlich erhöhte sich der Zinsaufwand leicht (TEUR 15).

Das außerordentliche Ergebnis blieb gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum unverändert.

Im ersten Halbjahr 2014 wurden die auf steuerliche Verlustvorträge und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in der Konzernbilanz angesetzten aktiven latenten Steuern wiederum überprüft und den aktuellen Ergebnisplanungen angepasst.

## b) Finanzlage des Konzerns

Hinsichtlich der Art der Finanzierung des Konzerns sowie dem Liquiditätsmanagement sei auf die Ausführungen im Lagebericht zum 31.12.2013 verwiesen, wo diese ausführlich dargestellt wurden.

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene deutliche Mittelabfluss ist im Wesentlichen Folge der Investitionstätigkeit und einer verminderten Betriebsleistung.

Die Liquidität des Konzerns war jederzeit im Verlauf des 1. Halbjahres sichergestellt.

### Kurzfassung der Kapitalflussrechnung des Konzerns

TEUR	1.HJ 2014
Konzernergebnis nach Steuern	-746
Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-484
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.589
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	749
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.324
Liquide Mittel 1. Januar	1.970
Liquide Mittel 30. Juni	646

Die liquiden Mittel resultieren aus Guthaben bei Kreditinstituten TEUR 644 und einem Kassenbestand von TEUR 2.

### c) Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2014		31.12.2013		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	4.239	42,9	2.263	22,5	1.976
Umlaufvermögen	3.893	49,1	7.117	70,5	-3.224
Aktive latente Steuern	704	8,0	708	7,0	-4
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>8.836</b>	<b>100,0</b>	<b>10.088</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.252</b>
Konzerneigenkapital	6.216	70,3	6.212	61,6	4
Rückstellungen	1.791	20,3	2.955	29,3	-1.164
Verbindlichkeiten	829	9,4	921	9,1	-92
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>8.836</b>	<b>100,0</b>	<b>10.088</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.252</b>

Die Entwicklung der Vermögenslage war geprägt durch die deutliche Verminderung des Umlaufvermögens, insbesondere der Forderungen und liquiden Mittel. Die Erhöhung des Anlagevermögens betrifft im Wesentlichen eine Beteiligung an der Graf Wanheim GmbH & Co. KG sowie eine Erhöhung der sonstigen Ausleihungen an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH im Rahmen der dort vollzogenen Kapitalherabsetzung. Insgesamt ist die Bilanzsumme des Konzerns zum 30.06.2014 gegenüber dem 31.12.2013 von TEUR 10.088 um TEUR 1.252 auf TEUR 8.836 gesunken.

Das Anlagevermögen beinhaltet Immaterielle Vermögensgegenstände (im Wesentlichen Firmenwerte) in Höhe von TEUR 202 (i.Vj. TEUR 229), unbebaute und bebaute Grundstücke in Höhe von TEUR 413 (i. Vj. TEUR 423), Betriebs- und Geschäftsausstattung von TEUR 146 (i. Vj. TEUR 159), Anteile an verbundenen Unternehmen TEUR 28 (i.Vj. TEUR 0), Beteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen TEUR 2.705 (i. Vj. TEUR 1.152) sowie sonstige Ausleihungen von TEUR 745 (i. Vj. TEUR 300). Der Anstieg der Beteiligungen betrifft den Erwerb und die Aufstockung des Kommanditanteiles bei der Graf Wanheim GmbH & Co. KG.

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 3.224, im Wesentlichen durch einen Rückgang der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen um TEUR 424, dem Ausgleich der Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 1.017 (aus der Rückführung von Darlehen) sowie insbesondere einen Rückgang der Liquidität um TEUR 1.324. Hauptsächlich begründet durch den Ausgleich von Ansprüchen eines früheren Vorstandsmitgliedes sowie Bonuszahlungen Anfang des Jahres.

Das Konzerneigenkapital hat sich durch die durchgeführte Kapitalerhöhung um TEUR 780 erhöht sowie um den Konzernverlust des ersten Halbjahres 2014 in Höhe von TEUR 746 vermindert. Erstmals werden unter dieser Position auch die zum 30.6.2014 gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von TEUR 33 ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote hat sich durch die Reduzierung der Bilanzsumme von 61,6 % zum Jahresende 2013 auf nunmehr 70,3 % erhöht. Absolut beläuft sich das Eigenkapital auf TEUR 6.216 und entspricht damit in etwa dem Wert zum Jahresende 2013.

Die Rückstellungen beinhalten Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 1.537 (i. Vj. TEUR 1.523) und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 253 (i. Vj. TEUR 1.430). Innerhalb der sonstigen Rückstellungen reduzierten sich die Rückstellungen für Personalverpflichtungen durch Zahlungen für ein ehemaliges Vorstandsmitglied und Verpflichtungen im Rahmen von Personalanpassungen sowie die Zahlungen von vereinbarten Boni um insgesamt TEUR 965.



Die Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus erhaltenen Anzahlungen TEUR 13 (i. Vj. TEUR 14), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR 86 (i. Vj. TEUR 133), Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50 (i. Vj. TEUR 50) und sonstigen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aufgrund von Verpflichtungen aus Anteilskäufen) TEUR 680 (i. Vj. TEUR 724). Bankverbindlichkeiten bestanden nicht.

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

Das Ergebnis im ersten Halbjahr zeigt sich im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum zwar verbessert ist aber noch nicht zufriedenstellend.

Das erste Halbjahr 2014 ist, wie häufig in der Immobilienwirtschaft, der Zeitraum zur Anbahnung von Transaktionen, die im zweiten Geschäftshalbjahr realisiert werden.

Auch im VERIANOS Konzern war dies so und betrifft insbesondere erwartete Abschlüsse aus Kapitalbeschaffung, der Vermittlung von Anlageimmobilien sowie die ohnehin erst im zweiten Halbjahr anfallenden Erträge aus der Bauträgertätigkeit, durch eine planmäßige Übergabe der Wohnungen erst im letzten Quartal.

Die Liquiditätsausstattung des Konzerns im Berichtszeitraum war jederzeit sichergestellt, die Vermögens- und Finanzlage sind geordnet.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch das Eigenkapital gedeckt.

## **III. NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem 30.06.2014 haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit Ausnahme des Erwerbs eines Wohnportfolios im Rheinland durch eine neu gegründete Beteiligungsgesellschaft, keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für den VERIANOS Konzern ergeben.

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

### **1. PROGNOSEBERICHT**

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

Unabhängige Wirtschaftsinstitute und die Bundesregierung erwarten für 2014 und 2015 jeweils Wachstumsraten von über 1 %. Auf dieser Basis ist weiterhin mit einer positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt zu rechnen, denn gerade die Immobilie profitiert von der aktuellen Renditeschwäche anderer Anlageformen. Im Fokus bei Immobilienanlagen bleiben daher gut vermietete bzw. gut zu vermietende Wohnimmobilien, Einzelhandelsimmobilien sowie Büroimmobilien mit langfristigen Mietverträgen. Darüber hinaus besteht eine anhaltende Nachfrage nach selbstnutzbaren Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Negative Einflüsse könnten lediglich noch sich weiter ausweitende Krisen in der Ukraine sowie im Nahen Osten haben, die zu einer Instabilität der politischen Lage sowie der Verknappung von Rohstoffen führen könnten, wodurch das Investitionsklima deutlich beeinflusst wird.

## **b) Strategie und Chancen**

Im Jahr 2014 wird die 2012 begonnene Neuausrichtung der Geschäftsaktivitäten des VERIANOS Konzerns abgeschlossen. Wesentlicher Baustein war die vollständige Integration der durch die VERIANOS AG, Frankfurt, eingebrachten Geschäftsaktivitäten in den Bereichen Investmentberatung und Asset Management, aber auch der Erwerb von Immobilien in besonderen Marktsituationen zur Anlage gemeinsam mit ausgesuchten Investoren (Co-Investments).

## **c) Ausblick auf 2014**

Insgesamt wird nach jetziger Einschätzung an der Ergebnisprognose für das Jahr 2014 festgehalten.

Im Jahr 2014 wurden bereits drei größere Anlageimmobilien in Düsseldorf und Bonn angekauft und neben der eigenen Beteiligung (Co-Investments) bei ausgewählten Investoren platziert. Für den Konzern bedeuten diese Investments neben laufenden Erträgen insbesondere auch nennenswerte Erträge aus der Akquisition dieser Immobilien.

Das im Jahr 2012 erworbene Wohnungsportfolio in Solingen wird in 2014 voraussichtlich vollständig (evtl. bis auf ein unbedeutendes unbebautes Grundstück) abgewickelt sein. Hier sind nur noch unwesentliche Umsatz- bzw. Ergebnisbeiträge in 2014 zu erwarten.

Aus den in 2013 gestarteten Bauträgermaßnahmen in Köln und Mülheim an der Ruhr werden mit planmäßiger Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen die erwarteten Ergebnisbeiträge in der REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH anfallen.

Im Segment Beratung erwarten wir für das Jahr 2014 durch die mögliche Vermittlung und Betreuung einiger größerer Immobilieninvestments sowie durch den Vertriebsbeginn von 2 Bauträgermaßnahmen in Köln leicht steigende Umsätze bzw. Erträge.

## **d) Ausblick auf 2015**

2015 erwartet die Gesellschaft u. a. Ergebnisbeiträge aus der Fertigstellung einer Bauträgermaßnahme in Köln. Darüber hinaus sind Ergebnisbeiträge aus Co-Investments zu erwarten. Zusätzliche Erträge werden aus Investmentberatungen erwartet. Aus dem sonstigen Maklergeschäft wird ein stabiler Ergebnisbeitrag erwartet, hier wird der Umsatz auch durch eine größere Bauträgermaßnahme für studentisches Wohnen belebt.

Insgesamt wird für 2015 und die darauffolgenden Jahre unverändert eine kontinuierliche Ergebnisverbesserung angestrebt.

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

Im gemeinsamen Lagebericht der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft (vormals REAL<sup>2</sup> Immobilien AG) sowie des VERIANOS Konzerns im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 wurden bestehende Chancen und Risiken und deren eventuelle Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft sowie des Konzerns ausführlich beschrieben. Insofern sei auf diese umfassende Darstellung verwiesen. Wesentliche Veränderungen bzw. Anpassungsnotwendigkeiten zu dieser Darstellung bestehen nicht.

## V. 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 VERI-ANOS 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 23. September 2014

Der Vorstand

**VERKÜRZTER KONZERNABSCHLUSS  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014**

**KONZERNBILANZ**

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

**KONZERNANHANG**

## KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2014

### AKTIVA

in EUR	30.06.14	31.12.13
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	201.999,78	228.586,71
II. Sachanlagen	559.886,82	581.565,91
III. Finanzanlagen	3.477.146,70	1.452.434,90
	<b>4.239.033,30</b>	<b>2.262.587,52</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	1.059.481,67	1.092.762,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.177.332,88	4.035.205,12
III. Wertpapiere	284,40	284,40
IV. Flüssige Mittel	646.867,64	1.970.543,19
	<b>3.883.966,59</b>	<b>7.098.795,10</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.865,93</b>	<b>18.597,55</b>
<b>D. Aktivierte latente Steuern</b>	<b>704.000,00</b>	<b>708.000,00</b>
	<b>8.835.865,82</b>	<b>10.087.980,17</b>

## KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2014

### PASSIVA

in EUR	30.06.14		31.12.13	
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	8.580.000,00		7.800.000,00	
Eigene Anteile	32.745,00	8.547.255,00	0,00	7.800.000,00
II. Kapitalrücklage		1.159,76		1.159,76
III. Gewinnrücklagen		86.743,76		84.308,29
IV. Bilanzverlust		-2.419.686,97		-1.674.053,27
		<b>6.215.471,55</b>		<b>6.211.414,78</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Pensionsverpflichtungen		1.536.728,00		1.522.980,00
2. Steuerrückstellungen		1.437,88		1.437,88
3. Sonstige Rückstellungen		253.068,66		1.430.791,89
		<b>1.791.234,54</b>		<b>2.955.209,77</b>
<b>C. Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>				
1. Erhaltene Anzahlungen		12.593,06		14.457,04
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		86.858,16		133.300,36
3. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		50.000,00		50.022,81
4. Sonstige Verbindlichkeiten		679.708,51		723.575,41
		<b>829.159,73</b>		<b>921.355,62</b>
		<b>8.835.865,82</b>		<b>10.087.980,17</b>

**KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014**

in EUR	01.01.-30.06.2014	01.01.-30.06.2013
1. Umsatzerlöse	1.180.648,94	745.198,00
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	48.280,72	83.298,50
3. Sonstige betriebliche Erträge	106.073,67	77.987,24
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.511,87	227.556,38
5. Personalaufwand	1.101.921,45	869.647,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	56.781,15	42.806,99
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	776.986,02	668.574,13
8. Erträge aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	8.481,07	26.336,11
9. Aufwendungen aus Beteiligungen (an assoziierten Unternehmen)	112,11	832,58
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.255,88	48.506,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.865,46	5.123,95
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-724.999,22</b>	<b>-999.812,51</b>
13. Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
14. Außerordentliche Aufwendungen	13.748,00	13.748,00
15. Außerordentliches Ergebnis	-13.748,00	-13.748,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (-= Ertrag)	4.154,67	19.127,79
17. Sonstige Steuern	2.731,81	5.161,89
<b>18. Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-745.633,70</b>	<b>-1.037.850,19</b>
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.674.053,27	-887.645,48
<b>20. Bilanzverlust</b>	<b>-2.419.686,97</b>	<b>-1.925.495,67</b>

**VERIANOS REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT, KÖLN  
(VORMALS REAL<sup>2</sup> IMMOBILIEN AG)**

**VERKÜRZTER KONZERNANHANG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. – 30.06.2014**

**GRUNDLAGEN**

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft zum 30. Juni 2014 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktienrechts (AktG) erstellt. Aufgrund der Tätigkeit der Gesellschaft wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung das vorgeschriebene Formblatt für Wohnungsunternehmen vom 25. Mai 2009 zu Grunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem vorliegenden ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2014, 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 2013 zur Anwendung. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 zu lesen.

**KONSOLIDIERUNGSKREIS**

In den Konzernabschluss sind neben der VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft alle Tochterunternehmen einbezogen, an denen die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft unmittelbar oder mittelbar über die Kontrolle verfügt oder bei denen der Konzern auf sonstige Weise die Finanz- und Geschäftspolitik bestimmen kann, um daraus den entsprechenden Nutzen ziehen zu können. Die Einbeziehung der Tochterunternehmen beginnt zu dem Zeitpunkt, ab dem die Möglichkeit der Beherrschung besteht. Sie endet, wenn die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Tochterunternehmen, die aufgrund ihrer ruhenden oder nur geringfügigen Geschäftstätigkeit für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind, werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Anzahl	30.06.2014	31.12.2013
Vollkonsolidierte Unternehmen	7	7
Assoziierte Unternehmen	9	9
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1	0
Beteiligungen	1	0
Summe Gesellschaften	18	16



Mit Wirkung zum 06. März 2014 erwarb die VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft, Köln 100 % der Anteile an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln zu einem Barkaufpreis von EUR 27.600,00.

Dieses Unternehmen wird wegen einer untergeordneten Bedeutung für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögen-, Finanz- und Ertragslage gemäß § 296 Abs. 2. HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da ihr Jahresergebnis weniger als 1 % des Konzernergebnis ausmacht.

Darüber hinaus erwarb mit Wirkung zum 06. März 2014 die Verianos Capital Partners GmbH (vormals REAL<sup>2</sup> Investment GmbH), Köln sämtliche Kommanditanteile der Graf Wanheim GmbH & Co. Geschlossene InvKG zu einem Barkaufpreis von EUR 1.500,00.

Dieses unter den Beteiligungen bilanzierte Unternehmen wird gemäß § 296 Abs.1 Nr. 1 HGB i. V. mit § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen, da unter Beachtung der vertraglichen Grundlagen der Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG ein beherrschender sowie maßgeblicher Einfluss auf die Geschäfts- oder Finanzpolitik nicht ausgeübt werden kann.

Der Anteilsbesitz stellt sich wie folgt dar:

in %	30.06.2014
<b>A. Anteile an vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen</b>	
Verianos AG, Frankfurt am Main	100,00
Verianos Capital Partners GmbH, Köln	100,00
REAL <sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH, Köln	100,00
REAL <sup>2</sup> Immobilien Verwaltung GmbH, Köln	100,00
REAL <sup>2</sup> Consulting GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN Verwaltung GmbH, Köln	100,00
LIVING ON GREEN GmbH & Co. KG, Köln	100,00
<b>B. Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen.</b>	
Graf Wanheim Verwaltungs GmbH, Köln	100,00
<b>C. Assoziierte at equity bewertete Unternehmen</b>	
BAUQUADRAT GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL Living Beteiligungs GmbH, Köln	49,00
REAL Living GmbH & Co. KG, Köln	49,00
HWZ Grundstücksgesellschaft GbR, Frechen	25,00
REALNET Verwaltung GmbH, Köln	50,00
REALNET Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Köln	50,00
REAL <sup>2</sup> Vermögensanlagen GmbH, Köln	49,00
Fortunareal Verwaltung GmbH, Köln	30,00
Fortunareal GmbH & Co. KG, Köln	30,00
<b>D. Beteiligungen</b>	
Graf Wanheim GmbH & Co. geschlossene InvKG, Köln	100,00

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN DER POSTEN DER BILANZ

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

Die Vermögensgegenstände berücksichtigen die Zugänge bis zum 30. Juni 2014 sowie die planmäßige Abschreibung. Abschreibungen auf die Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung wurden unter unveränderter Anwendung der Bewertungsmethode entwickelt. Wesentliche Änderungen sind nicht zu verzeichnen.

### **2. FINANZANLAGEN**

Der zum 31. Dezember 2013 ausgewiesene Bestand der Finanzanlagen wurde zum 30. Juni 2014 im Wesentlichen durch den Erwerb der Anteile an der Graf Wanheim Verwaltungs GmbH sowie der Graf Wanheim GmbH & Co. Geschlossene InvKG und der hierbei bis zum 30. Juni 2014 geleisteten Einlagen erhöht. Ebenfalls erhöhend wirkt sich der Zugang bei den Sonstigen Ausleihungen durch das an die Realwert Rheinland Immobilien Beteiligung GmbH gewährte Darlehen in Höhe von TEUR 445 aus.

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

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit fertigen Bauten und anderen Vorräten ist zum 30. Juni 2014 im Wesentlichen eine Minderung der unfertigen Leistungen von TEUR 50 sowie eine Zunahme der geleisteten Anzahlungen von TEUR 15 berücksichtigt.

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

Im Vergleich zum Konzernabschluss vom 31. Dezember 2013 werden unverändert im Wesentlichen die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen mit TEUR 1.838 (31. Dezember 2013 TEUR 2.854) ausgewiesen, bei denen im Wesentlichen ein Rückgang durch die Rückführung von Darlehen zu verzeichnen ist. Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen unterlagen einer Minderung von TEUR 425.

### **5. WERTPAPIERE**

Die sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens betreffen Aktien der LUWAG LEBEN WOHN AG (vormals Nau Real Estate Group AG) sowie die Genussscheine der Pier One GmbH.

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

Die flüssigen Mittel betreffen unverändert Kassenbestände (TEUR 2) und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 644). Die Veränderung der Guthaben bei Kreditinstituten war im Wesentlichen durch die Veränderung im Anteilsbesitz beeinflusst.

## 7. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

## 8. AKTIVE LATENTE STEUERN

Entsprechend dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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 2014 bis 2017 möglich ist. Zum Stichtag 30. Juni 2014 des Konzernzwischenabschlusses wurde eine Wertberichtigung auf TEUR 704 (31. Dezember 2013 TEUR 708) berücksichtigt.

## 9. EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital der Gesellschaft wurde durch die Ausgabe von 780.000 auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Bareinlage um EUR 780.000,00 auf EUR 8.580.000,00 erhöht.

Bis zum Abschlussstichtag wurden 32.745 eigene Anteile mit einem Nennbetrag von EUR 32.745,00 sowie einem Anteil von 0,38 % am Kapital der Gesellschaft zu einem Preis von EUR 30.621,42 in Zusammenhang mit dem Aktienoptionsprogramm erworben.

## 10. RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden im Zwischenkonzernabschluss unter Verwendung der am 31. Dezember 2013 verwendeten Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen entwickelt. Ein versicherungsmathematisches Gutachten wurde nicht erstellt.

Die Sonstigen Rückstellungen, die im Wesentlichen ungewisse Verbindlichkeiten beinhalten, betragen zum Abschlussstichtag TEUR 253 (31. Dezember 2013 TEUR 1.430).

## 11. VERBINDLICHKEITEN

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen mit TEUR 12 unverändert Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten. Verbindlichkeiten aus Vermietung liegen zum 30. Juni 2014 nicht vor. Die Verbindlichkeiten aus laufenden Lieferungen und Leistungen betragen TEUR 86 (31. Dezember 2013 TEUR 133). Unverändert betragen die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen TEUR 50. Die Sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigen im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Anteilskäufen mit TEUR 574.

## **VERÄNDERUNG HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Wesentliche Veränderungen der Haftungsverhältnisse sowie der sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2014 haben sich gegenüber den Verhältnissen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 nicht ergeben.

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

### **1. UMSATZERLÖSE**

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraums betragen TEUR 1.180 (i.Vj. TEUR 745), die im wesentlichen erhöhte Provisionserlöse berücksichtigen.

### **2. VERÄNDERUNG DES BESTANDS AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN UND UNFERTIGEN BAUTEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN**

Die Bestandsveränderung berücksichtigt im Wesentlichen den Rückgang der zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen unfertigen Leistungen.

### **3. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen betrieblichen Erträge berücksichtigen im Wesentlichen den Ertrag aus einer Konzeptionsgebühr von TEUR 59.

### **4. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN**

Der Rückgang berücksichtigt im Wesentlichen die verminderten Provisionsaufwendungen.

### **5. PERSONALAUFWAND**

Der Personalaufwand berücksichtigt zum Abschlussstichtag die Veränderungen im Personalbestand aufgrund der erstmaligen Einbeziehung der Verianos AG, Frankfurt/Main in den Halbjahresabschluss und beträgt TEUR 1.101 (i.Vj. TEUR 869).

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

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen.

## **7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten die folgenden wesentlichen Posten: Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Prozess- und Gerichtskosten, Mieten und Raumkosten, Kosten für Geschäftsbericht, Hauptversammlung und Veröffentlichung, Kfz-Kosten, EDV- und Softwarekosten, Porto/Telefon, Kosten des Aufsichtsrats, Versicherungen und Beiträge, Abschreibungen auf das Umlaufvermögen, Werbe- und Reisekosten sowie sonstige Kosten und Unterlagen auch unter Beachtung der erstmaligen Einbeziehung der Verianos AG, Frankfurt/Main in den Halbjahresabschluss einem Zuwachs von TEUR 108 zum Vergleichszeitraum.

## **8. ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN**

Entsprechend dem unveränderten Konsolidierungskreis sind die anteiligen Beteiligungsergebnisse berücksichtigt.

## **9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen berücksichtigen im Wesentlichen die vereinbarten Zinsen aus der Verbindlichkeit aus Anteilskäufen mit TEUR 12.

## **10. AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN**

Der außerordentliche Aufwand resultiert unverändert aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung als Folge der Übergangsregelung des Art. 67 Abs. 1 EGHGB.

## **11. 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. Die Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern führte zu einem Steueraufwand von TEUR 4.

## **12. SONSTIGE STEUERN**

Die sonstigen Steuern betreffen unverändert im Wesentlichen Grundsteuern.

## ORGANMITGLIEDER

Mit Wirkung zum 01. Januar 2014 wurde Herr Jost-Albrecht Nies als weiteres Mitglied des Vorstandes berufen.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH ENDE DER BERICHTSPERIODE

Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Berichtsperiode haben sich nicht ergeben.

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

Diego Fernández Reumann

Jost-Albrecht Nies

## ANSCHRIFTEN

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft  
Vor den Siebenburgen 2  
50676 Köln  
T +49 221 20046-100  
F +49 221 20046-140  
enquiries@verianos.com  
www.verianos.com

VERIANOS AG  
Bethmannstraße 56  
60311 Frankfurt am Main  
T +49 69 69 768 880  
F +49 69 69 768 889  
enquiries@verianos.com  
www.verianos.com

VERIANOS Capital Partners GmbH  
Vor den Siebenburgen 2  
50676 Köln  
T +49 221 20046-100  
F +49 221 20046-140  
enquiries@verianos.com  
www.verianos.com

REAL<sup>2</sup> Projektentwicklung GmbH  
Vor den Siebenburgen 2  
50676 Köln  
T +49 221 20046-400  
F +49 221 20046-440  
info@realquadrat.de  
www.realquadrat.de

REAL<sup>2</sup> Consulting GmbH  
Vor den Siebenburgen 2  
50676 Köln  
T +49 221 20046-200  
F +49 221 20046-225  
info@realquadrat.de  
www.realquadrat.de

## IMPRESSUM

VERIANOS Real Estate Aktiengesellschaft

© 2014

## REALISATION & DESIGN

Thomas Stalla  
TST – VISUELLE KOMMUNIKATION  
www.tst-visuell.de

