

N O R A T I S

# Konzernkennzahlen (HGB)

	2015	2016	2017	2018
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	23,8	44,6	68,0	56,1
EBIT (Mio. Euro)	3,8	9,9	15,2	15,6
EBT (Mio. Euro)	1,5	6,0	12,2	12,8
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	1,1	4,2	8,7	9,3
Ergebnis pro Aktie (unverwässert, Euro)	239,27*	841,04*	2,97*	2,57*
Bilanzsumme (Mio. Euro)	92,7	87,5	127,8	214,1
Verkaufte Einheiten	249	593	587	294
Bestandswohnungen	1.465**	1.008**	1.194**	1.791**
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m <sup>2</sup> )	93.000	69.000	80.000	123.000

\* jeweils auf Basis der ausgegebenen Aktien bzw. Geschäftsanteile zum 31. Dezember: (2015: 4.500, 2016: 5.000, 2017: 2.920.000, 2018: 3.601.897)

\*\* inkl. Gewerbeeinheiten

<b>04</b>	Vorwort
<b>06</b>	Interview mit dem Vorstand
<b>08</b>	Über das Unternehmen
<b>10</b>	Das Immobilienportfolio
<b>15</b>	Immobilienankauf
<b>16</b>	Asset Management
<b>17</b>	Immobilienverkauf
<b>18</b>	Die Noratis AG am Kapitalmarkt in 2018
<b>22</b>	Bericht des Aufsichtsrats
<b>27</b>	Konzernabschluss
<b>33</b>	Konzernanhang
<b>55</b>	Konzernlagebericht
<b>74</b>	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
<b>79</b>	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

---

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

die Noratis AG hat sich auch im Geschäftsjahr 2018 sehr erfolgreich weiterentwickelt. Wir haben unseren Immobilienbestand deutlich ausgebaut, wertschaffend mit den Beständen gearbeitet und entwickelte Objekte veräußert. Zudem konnte auch die Unternehmensorganisation weiter ausgebaut und so die Basis für zukünftiges Wachstum gestärkt werden.

Mit einem operativen Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von 15,6 Mio. Euro haben wir das gute Vorjahresergebnis von 15,2 Mio. Euro leicht übertreffen können. Das Konzernergebnis lag mit 9,3 Mio. Euro ebenfalls über den 8,7 Mio. Euro des Vorjahres. Unsere Prognose für 2018 haben wir damit erfüllt.

Dabei ist es wichtig zu wissen, dass wir auch 2018 unverändert nach HGB bilanziert haben. Dies bedeutet, dass z. B. Werterhöhungen aufgrund gestiegener Marktpreise nicht in unserem Ergebnis enthalten sind. Diese führen viel mehr zu stillen Reserven in der Bilanz und werden erst ergebniswirksam, wenn wir Objekte verkaufen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir 294 Wohnungen veräußert. Dies waren zwar deutlich weniger als 2017 mit

587 Wohnungen, aber die Ergebnisse von Noratis konnten wir trotzdem steigern. Ein Zeichen für die Qualität der Portfoliokäufe in den vergangenen Jahren und des erfolgreichen Asset Managements. Aber auch die Mieteinnahmen des deutlich ausgebauten Immobilienbestandes haben zu diesem Ergebnis beigetragen. So stiegen die Bruttomieterlöse 2018 um rd. 30 Prozent auf 7,9 Mio. Euro.

Durch den Zukauf von insgesamt 893 Einheiten haben wir 2018 unseren Immobilienbestand auf 1.791 Wohnungen ausbauen können. Ein Anstieg um 597 Einheiten bzw. 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dieser deutliche Ausbau zeigt, dass wir dank unserer Fokussierung auf Sekundärlagen auch im aktuellen Umfeld weiter interessante Objekte ankaufen können.



**Igor Christian Bugarski**  
CEO



**André Speth**  
CFO

Hier hilft uns das über Jahre gewachsene Netzwerk in der Immobilienbranche. Zudem sind wir aufgrund unserer guten Liquidität und unserem Standing bei Finanzierungspartnern in der Lage, auch kurzfristig Immobilientransaktionen abzuschließen. Die durchgeführte Kapitalerhöhung im Mai 2018 mit einem Bruttomittelzufluss von rd. 15,3 Mio. Euro hat diese Situation weiter verbessert.

Der deutlich ausgebaute Immobilienbestand mit einem Buchwert von 176,1 Mio. Euro per Ende 2018, ein Anstieg von rd. 78 Prozent gegenüber dem Vorjahr, ist die Basis für die erfolgreiche Entwicklung der Noratis AG in der Zukunft. Wir wollen die Potenziale unseres Portfolios sowie die Potenziale, die unser Markt bietet, durch weitere attraktive Zukäufe optimal nutzen.

Ziel unserer Geschäftspolitik ist die werterhöhende Entwicklung von Bestandsimmobilien. Wir wollen dabei attraktiven, bezahlbaren Wohnraum für unsere Mieter erhalten und schaffen. Unsere Mieter sind unsere Kunden und als solche erhalten sie von uns auch eine besondere Beachtung. Selbstverständlich wollen wir gleichzeitig auch Werte für die Aktionäre der Noratis AG heben. Diese Wertsteigerungen sollen sich, so ist unser Ziel, mittel- bis langfristig auch in der Kursentwicklung widerspiegeln.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth

Auch durch Zahlung von Dividenden wollen wir unsere Eigentümer direkt am Erfolg des Unternehmens partizipieren lassen. Gemäß unserer Dividendenpolitik soll jedes Jahr rund die Hälfte des Konzernergebnisses ausgeschüttet werden.

Wir möchten uns bei unseren Mitarbeitern für ihren unermüdlenden Einsatz ausdrücklich bedanken. Unseren Geschäftspartnern danken wir für die gute Zusammenarbeit. Und Ihnen, liebe Aktionäre, danken wir für Ihr Vertrauen. Wir werden weiter mit vollem Engagement an der positiven Entwicklung Ihrer Noratis AG arbeiten.

## *Interview mit den Vorständen der Noratis AG, Igor Christian Bugarski, CEO und André Speth, CFO*

Noratis ist mit dem Geschäftsverlauf 2018 sehr zufrieden. Was waren die Treiber der positiven Entwicklung?

**Igor Christian Bugarski:** Alle unsere Kernbereiche – Einkauf, Asset Management und Verkauf – haben zur guten Entwicklung beigetragen. Hier haben sich unsere Investitionen in die Strukturen und in unsere Plattform ausgezahlt. Durch unser umfangreiches, über Jahre gewachsenes Netzwerk, wurden uns attraktive Objekte angeboten, sodass wir mit 893 Einheiten eine deutlich höhere Zahl als in den Vorjahren erwerben konnten. Wie gut wir in der Vergangenheit eingekauft haben und wie erfolgreich unser Asset Management arbeitet, zeigt unser gutes Ergebnis. Trotz der niedrigeren Zahl an Wohnungsverkäufen haben wir auch beim Ergebnis nach Steuern mit 9,3 Mio. Euro zulegen können. Kurz gesagt, 2018 war für die Noratis AG einfach gut.

Warum verkaufen Sie aktiv Immobilien und lassen diese nicht einfach im Bestand?

**André Speth:** Wir haben die Noratis AG als Bestandsentwickler positioniert, weil wir so die stabilen Mieteinnahmen mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung kombinieren können, ohne allerdings dem vollen Risiko eines Projekt-

entwicklers ausgesetzt zu sein. Schließlich stehen unsere Objekte schon eine Weile und haben ihre Wirtschaftlichkeit längst bewiesen. Diese Rendite aus der Entwicklung bzw. Veräußerung des Bestandes heben wir durch Verkäufe und die daraus resultierenden Ergebnisbeiträge können wir dann wieder für weitere Objektankäufe verwenden. Dabei entscheiden wir aber im Einzelfall zum einen, ob wir durch unser Asset Management noch weitere Wertpotenziale sehen und zum anderen, ob die attraktive Mietrendite im Bestand bleiben oder die Entwicklerrendite realisiert werden soll.

Sie sehen Ihre Mieter als Partner, können Sie uns das bitte genauer erklären?

**Igor Christian Bugarski:** Unsere Mieter sind unsere Kunden. Wenn unsere Mieter zufrieden sind und gerne bei uns wohnen, sorgt das für eine hohe Vermietungsquote, stabile Mieteinnahmen und einen sorgsamen Umgang mit unserem Eigentum. Entsprechend ist es unser Ziel, durch gezielte Investitionen in den Bestand die Substanz zu verbessern, aber auch die Wohnqualität bezahlbar zu erhöhen. Wir machen keine Luxussanierungen, sondern wir erhalten und schaffen bezahlbaren Wohnraum.

---

Sie bilanzieren nach HGB. Was bedeutet das?

**André Speth:** Das bedeutet, dass wir nach der nationalen Rechnungslegung unsere Bilanz aufstellen. Viele börsennotierte Immobiliengesellschaften bilanzieren hingegen nach internationaler Rechnungslegung. Die Unterschiede bei den Ergebnissen können bei den unterschiedlichen Rechnungslegungen beträchtlich sein, was die Vergleichbarkeit von Unternehmen erschweren kann, deshalb weisen wir auch extra darauf hin. Ein vereinfachtes Beispiel, Sie haben eine Wohnung im Bestand, bei der der Gutachter ermittelt, dass sie aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen jetzt 10.000 Euro mehr wert sei. Nach internationaler Rechnungslegung weisen Sie jetzt 10.000 Euro mehr Gewinn aus, nach HGB bleibt der Gewinn aber unverändert. Erst wenn Sie die Wohnung verkaufen, können Sie bei der HGB Rechnungslegung solche Preissteigerungen als Gewinne ausweisen.

Können Sie Immobilien auch in 2019 günstig einkaufen?

**Igor Christian Bugarski:** Wir sind unverändert auf Einkaufstour. Durch unser Netzwerk erhalten wir weiter attraktive Objekte. Dabei haben wir zwei besondere Vorteile hinsichtlich unserer Positionierung: Zum einen können wir kleinteilig

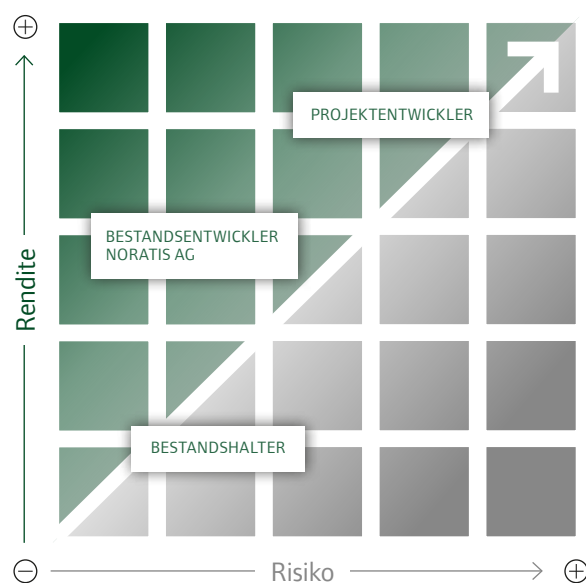
kaufen, also sogar Einzelobjekte oder kleinere Portfolios. Dieser Markt ist nach unserer Analyse stabiler als der Markt für größere Transaktionen. Und zum anderen sind wir auf Sekundärlagen spezialisiert. Diese sind gemäß unserer Analyse in der Regel ebenfalls preisstabiler als die Primärlagen, was auch die Geschäftsentwicklung weniger von oft diskutierten Zyklen abhängig macht.

Wie wichtig ist für Sie die Zinsentwicklung?

**André Speth:** Wir erzielen durch unsere Verkäufe typischerweise deutlich höhere Renditen als ein klassischer Bestandshalter. Deshalb ist der Zins für unsere Ergebnisentwicklung auch nicht so entscheidend, zumal wir den Großteil der Verbindlichkeiten über Derivate abgesichert haben. Zwar haben steigende Zinsen mit großer Wahrscheinlichkeit einen negativen Einfluss auf die zu erzielenden Kaufpreise, jedoch können wir dadurch auch wieder günstiger einkaufen. Insofern sollten wir über einen längeren Zeitraum vom sogenannten Durchschnittskosteneffekt profitieren, da wir ständig Immobilien erwerben und wieder veräußern. Nachdem 2018 die Konjunkturdynamik nachgelassen hat und dieser Trend auch Anfang 2019 anhält, sehe ich allerdings auch nicht das Umfeld für deutlich steigende Zinsen.

# Über das Unternehmen

Der Noratis-Konzern ist als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien deutschlandweit als Investor aktiv. Durch die Entwicklung und Aufwertung vorhandener Immobilienbestände generiert die Noratis AG attraktive Entwicklerrenditen, ohne das Risiko eines typischen Projektentwicklers. Zusammen mit den wiederkehrenden Mieterlösen aus dem Immobilienbestand kombiniert die Noratis AG also die Vorteile aus Entwicklungsgeschäft und Bestandshaltung durch regelmäßige Cashflows und zusätzliche Gewinne aus Objektverkäufen. Das Ergebnis ist ein attraktives Chancen-Risiko-Profil.





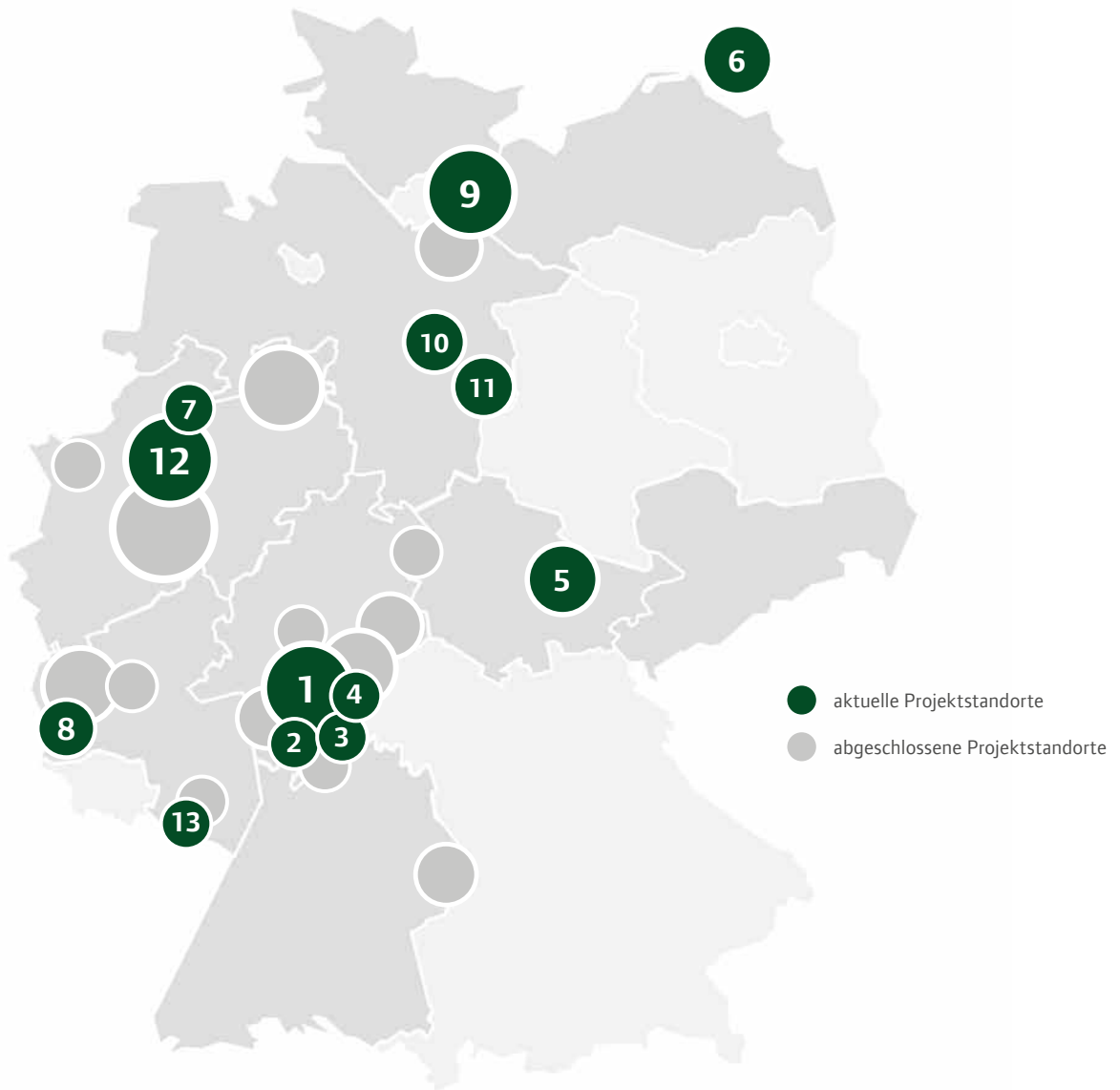


GLADBECK



CELLE

# Das Immobilienportfolio



Im Geschäftsjahr 2018 hat die Noratis AG ihr Immobilienportfolio erfolgreich ausbauen können. Zum Jahresende bestand das Portfolio aus 1.791 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 123.000 m<sup>2</sup>. Ein Jahr zuvor lag der Immobilienbestand noch bei 1.194 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von 80.000 m<sup>2</sup>. Damit konnte das Portfolio im Jahresverlauf um 50 Prozent ausgebaut werden. Der Immobilienbestand verteilt sich dabei auf 13 Standorte in Deutschland.

Noratis investiert in Wohnimmobilien. Vereinzelt finden sich in den Objekten auch kleinere Gewerbeeinheiten, wie z. B. Kioske oder kleinere Läden im Erdgeschoss der Wohnhäuser.

Noratis Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2018:

## Zusammensetzung des Immobilienportfolios der Noratis AG

		<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Wohneinheiten	Einheiten	1.774	1.186
Gesamtwohnfläche	m <sup>2</sup>	116.500	76.500
Durchschnittsgröße der Wohnungen	m <sup>2</sup>	66	67
Gewerbeeinheiten	Einheiten	17	8
Gewerbefläche	m <sup>2</sup>	6.450	3.600



1

Standort	Frankfurt Bornheim**
Ankauf	Juni 2017
Einheiten	60
Mietfläche	4.900 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf

\*\* Im Rahmen der Transaktion wurde zusätzlich eine größere Gewerbeeinheit erworben, die rund 50 % der Mieteinnahmen generiert



1

Standort	Frankfurt Fechenheim
Ankauf	Dezember 2017
Einheiten	19
Mietfläche	1.500 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



1

Standort	Frankfurt Rödelheim
Ankauf	August 2018
Einheiten	9
Mietfläche	500 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



1

Standort	Frankfurt Ginnheim
Ankauf	September 2018
Einheiten	363
Mietfläche	24.200 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Privatisierung



2

Standort	Riedstadt
Ankauf	September 2015
Einheiten	24
Mietfläche	2.200 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Privatisierung



3

Standort	Großkrotzenburg
Ankauf	August 2016
Einheiten	9 (ursprünglich 52*)
Mietfläche	700 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Privatisierung

\*Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung



Standort	Erlensee
Ankauf	September 2016
Einheiten	46
Mietfläche	3.500 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Privatisierung



Standort	Raum Erfurt
Ankauf	Januar 2017
Einheiten	121
Mietfläche	7.300 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



Standort	Rügen Danske***
Ankauf	März 2017
Einheiten	67
Mietfläche	4.600 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf

\*\*\* inkl. Gewerbeeinheiten



Standort	Rügen Sagard***
Ankauf	März 2017
Einheiten	75
Mietfläche	4.300 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf

\*\*\* inkl. Gewerbeeinheiten



Standort	Gladbeck***
Ankauf	Mai 2017
Einheiten	32
Mietfläche	3.400 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf

\*\*\* inkl. Gewerbeeinheiten



Standort	Trier
Ankauf	Juni 2016 – Juli 2018
Einheiten	100
Mietfläche	8.500 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



9

Standort	Mölln***
Ankauf	November 2017
Einheiten	20
Mietfläche	1.300 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf

\*\*\* inkl. Gewerbeeinheiten



9

Standort	Ratzeburg
Ankauf	November 2017
Einheiten	335
Mietfläche	19.300 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



10

Standort	Celle
Ankauf	Juni 2018
Einheiten	252
Mietfläche	19.300 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



11

Standort	Königsutter
Ankauf	Juni 2018
Einheiten	93
Mietfläche	5.500 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



12

Standort	Ratingen
Ankauf	Dezember 2018
Einheiten	156
Mietfläche	11.000 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Blockverkauf



13

Standort	Zweibrücken
Ankauf	September 2013
Einheiten	10 (ursprünglich 24)
Mietfläche	1.200 m <sup>2</sup>
Vertriebsweg	Privatisierung

# Immobilienankauf

Die Noratis AG investiert bundesweit in Bestandsimmobilien aus dem Wohnbereich. Im Akquisitionsfokus stehen Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere in Sekundärlagen. Noratis bevorzugt dabei Objekte mit technischem Entwicklungsbedarf, bei denen die Standort- und Objektanalyse Wertsteigerungspotenzial durch die Asset-Management-Kompetenz der Gesellschaft ermittelt hat. Hierbei greift die Noratis AG auf eine umfangreiche Datenbank zurück, die neben der über Jahre gewachsenen Fachkompetenz eine kompetente Risiko-Chancen-Abschätzung ermöglicht. Aufgrund der Fachkompetenz und der Erfahrung der Noratis-Mitarbeiter kann Noratis dabei auch in Objekte mit hohen Leerständen investieren.

Noratis erwirbt Einzelobjekte, aber auch Portfolios ab ca. 20 Wohneinheiten. Bevorzugt werden dabei Zukäufe in

Städten ab ca. 10.000 Einwohnern sowie in Randlagen von Ballungsgebieten. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass die erzielbaren Ankaufsrenditen an derartigen B- und C-Standorten typischerweise höher als an A-Standorten sind und dabei gleichzeitig geringeren Preisschwankungen unterliegen.

Die hervorragende Marktreputation, das breite Netzwerk in der Immobilienbranche sowie das interne Marktresearch haben auch 2018 attraktive Objekte identifiziert, die dem Immobilienbestand zugeführt werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2018 hat Noratis insgesamt 893 Einheiten erworben. Die Zukäufe erfolgten in Celle/Königsutter, Ratingen, Trier und in Frankfurt am Main.

# Asset Management

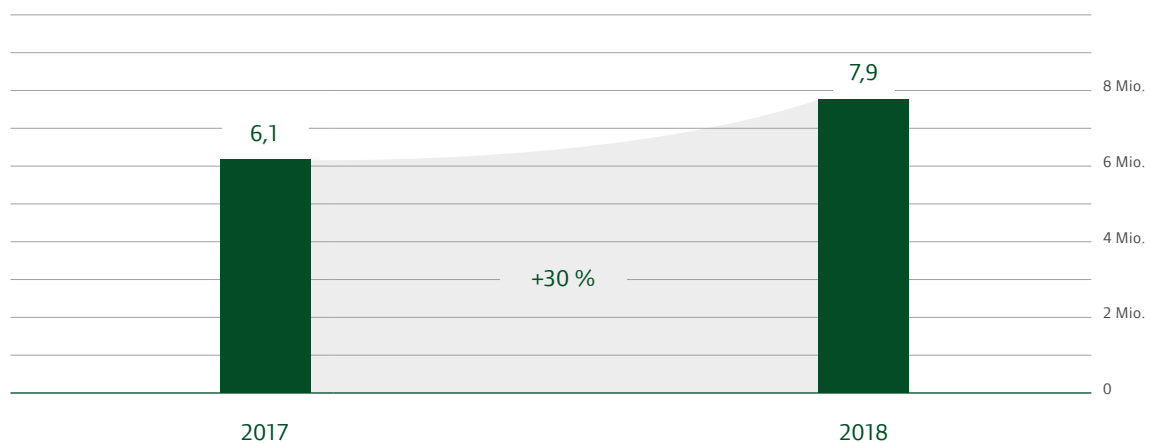
Die im Ankaufsprozess der Noratis AG ermittelten Wertsteigerungspotenziale sollen im Rahmen des aktiven Asset Managements der Gesellschaft gehoben werden. Noratis führt dabei keine Luxussanierungen durch, sondern entwickelt den Immobilienbestand durch wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen immer mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Noratis investiert in Sekundärlagen. Ziel ist es, innerhalb des Standortes ein vom Preis-Leistungsverhältnis besonders at-

traktives Miet-Angebot zu bieten. Der Mieter wird als Kunde gesehen. Eine hohe Zufriedenheit der Mieter sorgt für eine hohe Vermietungsquote und damit stabile Mieteinnahmen im Portfolio.

Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die erwirtschafteten Bruttomietenerlöse im Noratis-Konzern auf insgesamt 7,9 Millionen Euro. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von 6,1 Mio. Euro einem Anstieg um rd. 30 Prozent.

## Entwicklung der Bruttomietenerlöse (Mio. Euro Konzern, HGB)





# Immobilienverkauf

Als Bestandsentwickler ist die Veräußerung optimierter Immobilien Teil des Geschäftsmodells. Hierdurch erwirtschaftet Noratis kontinuierlich Verkaufserlöse. Veräußerungen erfolgen im Rahmen von Blockverkäufen und durch Einzelprivatisierungen. Die Noratis entscheidet dabei im Einzelfall, ob ein Objekt weiter im Bestand gehalten oder veräußert werden soll. Durch die Verkäufe können attraktive Entwicklerrenditen gehoben wer-

den. Die Kombination aus Miet- und Verkaufserlösen macht die Besonderheit des Noratis Geschäftsmodells aus.

Im Geschäftsjahr 2018 hat Noratis insgesamt 294 Einheiten veräußert. Die Verkäufe erfolgten in Dormagen, Großkrotzenburg, Krefeld, Schwarzenbek, Zweibrücken und in Frankfurt am Main.

## Anzahl verkaufte Einheiten seit 2014

2014	2015	2016	2017	2018
98	249	593	587	294

# Die Noratis-AG am Kapitalmarkt in 2018

## Aktienkurs

Die Aktie der Noratis AG hat im Jahr 2018 eine deutlich bessere Entwicklung als der Gesamtmarkt verzeichnet, musste aber unter dem Strich ebenfalls einen Verlust hinnehmen. Mit einem Xetra-Jahresschlusskurs am 28. Dezember 2018 von 22,00 Euro lag die Notierung um rund 10 Prozent unter dem Vorjahreswert von 24,33 Euro. Dabei hat die Kursentwicklung im Jahresverlauf eine hohe Volatilität gezeigt. Vor allem nach der Meldung der Geschäftszahlen 2017 im März mit dem Divi-

dendenvorschlag von 1,50 Euro je Aktie konnte die Notierung deutlich zulegen. Im Zuge der Dividendenzahlung und der im Mai durchgeführten Kapitalerhöhung zu 22,50 Euro fiel der Aktienkurs dann wieder zurück. Im Nachgang der Meldungen zum erfolgreichen Ausbau des Immobilienbestandes Ende Juni und Juli konnte der Aktienkurs dann wieder zulegen und auf über 26 Euro je Aktie steigen.

Noratis-Aktie in 2018 (Xetra)



Schlusskurs am 29.12.2017 (letzter Handelstag 2017)	24,33 Euro
Schlusskurs am 28.12.2018 (letzter Handelstag 2018)	22,00 Euro
Jahres-Hoch am 27.04.2018	29,20 Euro
Jahres-Tief am 06.02.2018	20,20 Euro

Die Aktienmärkte litten im Jahr 2018 unter einem volatilen Marktumfeld, das durch Unsicherheiten in Bezug auf den Handelsstreit zwischen den USA und China, dem weiteren Verlauf der Brexit-Verhandlungen sowie der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank geprägt war. Der DAX hat in 2018 rund 18 Prozent an Wert verloren. Einen so großen Verlust gab es seit der Finanzkrise 2008 nicht mehr. Auch die Indizes

MDAX und SDAX mussten mit minus 18 Prozent bzw. minus 20 Prozent in 2018 deutliche Verluste hinnehmen. Der FTSE EPRA Nareit Germany-Index, der verschiedene börsennotierte Immobiliengesellschaften umfasst, zeigte in 2018 ebenfalls einen volatilen Kursverlauf. Auf Jahressicht legte der Index rd. 1 Prozent zu.

### Börsenumsätze

Im Jahr 2018 wurden im elektronischen Handelssystem der Deutschen Börse, Xetra, börsentäglich durchschnittlich 3.842 Noratis-Aktien gehandelt. An allen Börsenplätzen zusammen lag der tägliche Börsenhandel bei durchschnittlich 7.299 Aktien. Damit entfielen auf Xetra 53 Prozent des täglichen Handels der Noratis Aktie.

Als Designated Sponsor fungierte unverändert die ICF BANK AG und sorgte durch verbindliche Geld- und Briefkurse auf Xetra für Liquidität in der Aktie.

### Kapitalerhöhung

Im Mai 2018 hat die Noratis AG eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht und öffentlichem Angebot durchgeführt. Insgesamt wurden 681.897 neue Aktien zu einem Ausgabepreis von

22,50 Euro je Aktie platziert. Der Bruttomittelzufluss lag bei 15,3 Mio. Euro.

### Hauptversammlung

Die erste Hauptversammlung als börsennotierte Gesellschaft fand am 3. Mai 2018 in Eschborn statt. Sämtliche Tagesord-

nungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen. Hierzu gehörte auch eine Dividendenzahlung von 1,50 Euro je Aktie.

### Analystencoverage

Analysten von Independent Research und SMC Research erstellen regelmäßig Studien zur Noratis AG und geben Einschätzungen zu den Geschäftsaussichten. Zuletzt hatte Independent Research 2018 am 3. Dezember eine Studie veröffentlicht und die Noratis-Aktie mit dem Anlageurteil „Kaufen“ mit Kurs-

ziel 34,00 Euro empfohlen. SMC hatte 2018 zuletzt am 26. Oktober eine Kaufempfehlung mit Kursziel 33,80 Euro ausgesprochen. Neben den beiden angeführten Research-Häusern covert Edison Noratis im Rahmen der Notierung im Scale.

<b>Bank</b>	<b>letztes Update</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>Kursziel</b>
Independent Research	03.12.2018	Kaufen	34,00 Euro
SMC Research	26.10.2018	Kaufen	33,80 Euro

---

### Investor Relations-Aktivitäten

Mit der Notierung im Segment Scale der Frankfurter Wertpapierbörse unterliegt die Noratis AG besonderen Transparenz-anforderungen. Es werden Halbjahresberichte und Jahresbe-richte veröffentlicht. Über regelmäßige Corporate News und Ad-hoc-Mitteilungen wird der Kapitalmarkt über Neuigkeiten zur Noratis AG informiert. Die Unternehmenswebsite stellt al-len Interessenten umfangreiche Informationen zur Gesellschaft und zur Aktie zur Verfügung.

Darüber hinaus fühlt sich der Vorstand einer aktiven Investor-Relations-Arbeit verbunden. So werden das Geschäftsmodell und die Geschäftsentwicklung regelmäßig auf Kapitalmarkt-konferenzen Investoren, Analysten und Pressevertretern vorgestellt. 2018 war die Noratis AG u. a. beim Deutschen Eigenkapitalforum, der Frühjahreskonferenz sowie bei einer Prior-Kapitalmarktkonferenz vertreten. Darüber hinaus stan-den die Vorstandsmitglieder im Rahmen von Investorenroad-shows und in zahlreichen Investorenmeetings und -telefonaten Aktionären und interessierten Investoren für Gespräche zur Verfügung.

### Weitere Informationen

<b>ISIN / WKN / Börsenkürzel</b>	<b>DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA</b>
Art der Aktien	3.601.897 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2018	rund 79 Mio. Euro
Grundkapital	3.601.897 Euro
Erstnotiz	30. Juni 2017
Handelssegment	Scale
Designated Sponsor	ICF BANK AG

# Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

die Noratis AG hat mit dem Geschäftsjahr 2018 das erste komplette Geschäftsjahr ihrer noch jungen Geschichte als Aktiengesellschaft abgeschlossen. Während dieses Geschäftsjahres nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zukommenden Aufgaben wahr und überwach-

te die Tätigkeit des Vorstands der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Aktiengesetzes. Darüber hinaus hat er den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beratend begleitet.

### **Überwachung der Geschäftsführung**

Der Aufsichtsrat überwachte die Geschäftsführung der Gesellschaft und beriet den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens. In alle Entscheidungen, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren, bezog der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und unmittelbar ein. Der Aufsichtsrat ließ sich im Rahmen seiner Überwachungs- und Beratungstätigkeit vom Vorstand regelmäßig durch mündliche und schriftliche Berichte und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Strategie sowie die Unternehmensplanung einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung im Hinblick auf die Gesellschaft und den Noratis-Konzern informieren. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat alle für die Gesellschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis der Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zudem überwachte der Aufsichtsrat den Rechnungslegungsprozess

und die durch den Vorstand für das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem sowie die Compliance getroffenen Maßnahmen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. In gesonderten Strategiegesprächen hat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorstand die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der einzelnen Geschäfte und des Unternehmens insgesamt erörtert.

Alle Angelegenheiten, die laut Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, lagen dem Aufsichtsrat vor. Der Aufsichtsrat behandelte und prüfte diese Vorgänge eingehend und beriet sie mit dem Vorstand, wobei regelmäßig der Nutzen, die Risiken und die Auswirkungen des jeweiligen Vorgangs im Mittelpunkt standen.

### **Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit**

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2018 zu fünf Sitzungen in den Monaten März, Juni, September, November und Dezember zusammen. Daneben wurden Beschlüsse in drei

Telefonkonferenzen und im schriftlichen Umlaufverfahren, insbesondere über die Zustimmung zum Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien, gefasst.

---

Folgende Themen standen dabei im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats:

- die Anpassungen der Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat,
- die Position der Noratis AG am Kapitalmarkt,
- die Durchführung der Kapitalerhöhung,
- die Unternehmensstrategie und deren operative Umsetzung,
- die Akquisitionspolitik,
- die Vermögenslage des Konzerns und seine Finanz- und Liquiditätssituation unter besonderer Berücksichtigung der Investitionsvorhaben im Konzern, der Finanzierungsstrukturen und Refinanzierungsstrategie,
- die Geschäftsentwicklung sowie die mittelfristige Liquiditäts-, Finanz-, Investitions- und Personalplanung,
- die Vergütungsstruktur,
- das Risiko- und Chancenmanagement und die im Rahmen dessen angezeigten wesentlichen Risiken für den Konzern sowie die internen Kontroll- und Revisionssysteme,
- erwogene, geplante und ausgeführte Akquisitionen, Desinvestitionen und Kooperationen des Konzerns.

### Weitere Beschlüsse

Der Aufsichtsrat stimmte am 08. Mai 2018 im Rahmen einer Telefonkonferenz der vom Vorstand beschlossenen Kapitalerhöhung durch Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2017 durch die Ausgabe von bis zu 876.000 neuen Aktien zu einem Bezugspreis in Höhe von Euro 22,50 je Aktie zu. Im Nachgang

beschloss der Aufsichtsrat sodann am 29. Mai 2018 auf der Grundlage der Ermächtigungen in den Ziffern 4.5 und 12 der Satzung die entsprechende Änderung der Ziffern 4.1 und 4.2 der Satzung.

### Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Besetzung des Vorstands blieb im Geschäftsjahr 2018 unverändert.

Im Aufsichtsrat der Noratis AG kam es im Berichtszeitraum zu personellen Veränderungen. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Jens Bräutigam schied mit Ablauf des 30. September 2018 aus dem Gremium aus. An seiner Stelle wurde Herr Dr. Florian Stetter mit Wirkung ab dem 04. Oktober 2018 aufgrund gerichtlicher Entscheidung des Amts-

gerichts Frankfurt am Main zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Weiter legte der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Oliver C. Smits sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2018 nieder. Ebenfalls aufgrund gerichtlicher Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt am Main wurde Herr Christof K. Scholl ab dem 01. November 2018 zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die Bestellungen von Herrn Dr. Florian Stetter und Herrn Christof K. Scholl enden mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 17. Juni 2019.

In der telefonischen Sitzung des Aufsichtsrats vom 02. November 2018 wurde Herr Dr. Florian Stetter zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Herr Hendrik von Paepcke gewählt.

Der Aufsichtsrat und die Gesellschaft bedanken sich bei den ausgeschiedenen Mitgliedern Herrn Jens Bräutigam und Herrn Oliver Smits für die geleistete Arbeit und ihren prägenden Beitrag zum Erfolg des Unternehmens.

### **Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung**

Die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen (Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht) zum Geschäftsjahr 2018, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat die Vorlagen des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits insbesondere mit Blick auf die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft.

In der Bilanzsitzung am 10. April 2019 berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand den Mitgliedern des Aufsichtsrats für Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat besprach die genannten Vorlagen und die Feststellungen des Abschlussprü-

fers ausführlich mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhob der Aufsichtsrat gegen den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 keine Einwendungen und stimmte dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der Aufsichtsrat teilte die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem auf Konzernebene bezogen auf den Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schloss sich den im Lagebericht des Vorstands gegebenen Einschätzungen zur Geschäftssituation und zum Ausblick sowie dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, der eine Dividende von 1,30 EUR je Aktie der Noratis AG vorsieht, an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Noratis AG und den Mitgliedern des Vorstands für die hervorragenden Leistungen im vergangenen Geschäftsjahr.

Eschborn, den 10. April 2019

Für den Aufsichtsrat der Noratis AG

Dr. Florian Stetter  
Vorsitzender





GROSSKROTZENBURG



RIEDSTADT

# Konzernabschluss

*zum 31. Dezember 2018*

---

**28**

Konzernbilanz

**30**

Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2018

## AKTIVA

in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		50.893,00	68.154,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.094,00		10.575,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	448.871,00		367.135,00
		458.965,00	377.710,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	176.138.047,45		99.206.762,56
2. geleistete Anzahlungen	532.835,63		0,00
		176.670.883,08	99.206.762,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.051.178,90		1.671.033,41
2. sonstige Vermögensgegenstände	449.357,40		3.947.469,60
		24.500.536,30	5.618.503,01
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		1.808.560,00	3.927.565,48
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		7.850.726,00	17.892.085,23
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		2.725.155,90	747.644,88
		<b>214.065.719,28</b>	<b>127.838.425,16</b>

PASSIVA

in EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	3.601.897,00	2.920.000,00
II. Kapitalrücklage	31.490.785,50	16.830.000,00
III. Bilanzgewinn	14.149.651,11	9.284.851,49
IV. Nicht beherrschende Anteile	218.492,37	239.657,37
	49.460.825,98	29.274.508,86
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.793.164,37	4.355.931,63
2. sonstige Rückstellungen	2.641.933,99	2.917.557,16
	5.435.098,36	7.273.488,79
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	5.928.000,00	5.946.115,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.088.142,41	80.250.007,14
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.200,00	107.500,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.914.839,77	818.495,70
5. sonstige Verbindlichkeiten	649.509,44	3.082.476,81
- davon aus Steuern TEUR 274 (TEUR 2.518)	157.587.691,62	90.204.594,72
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 9 (TEUR 0)		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	209.963,84	134.021,46
<b>E. Passive latente Steuern</b>		
	1.372.139,48	951.811,33
	<b>214.065.719,28</b>	<b>127.838.425,16</b>

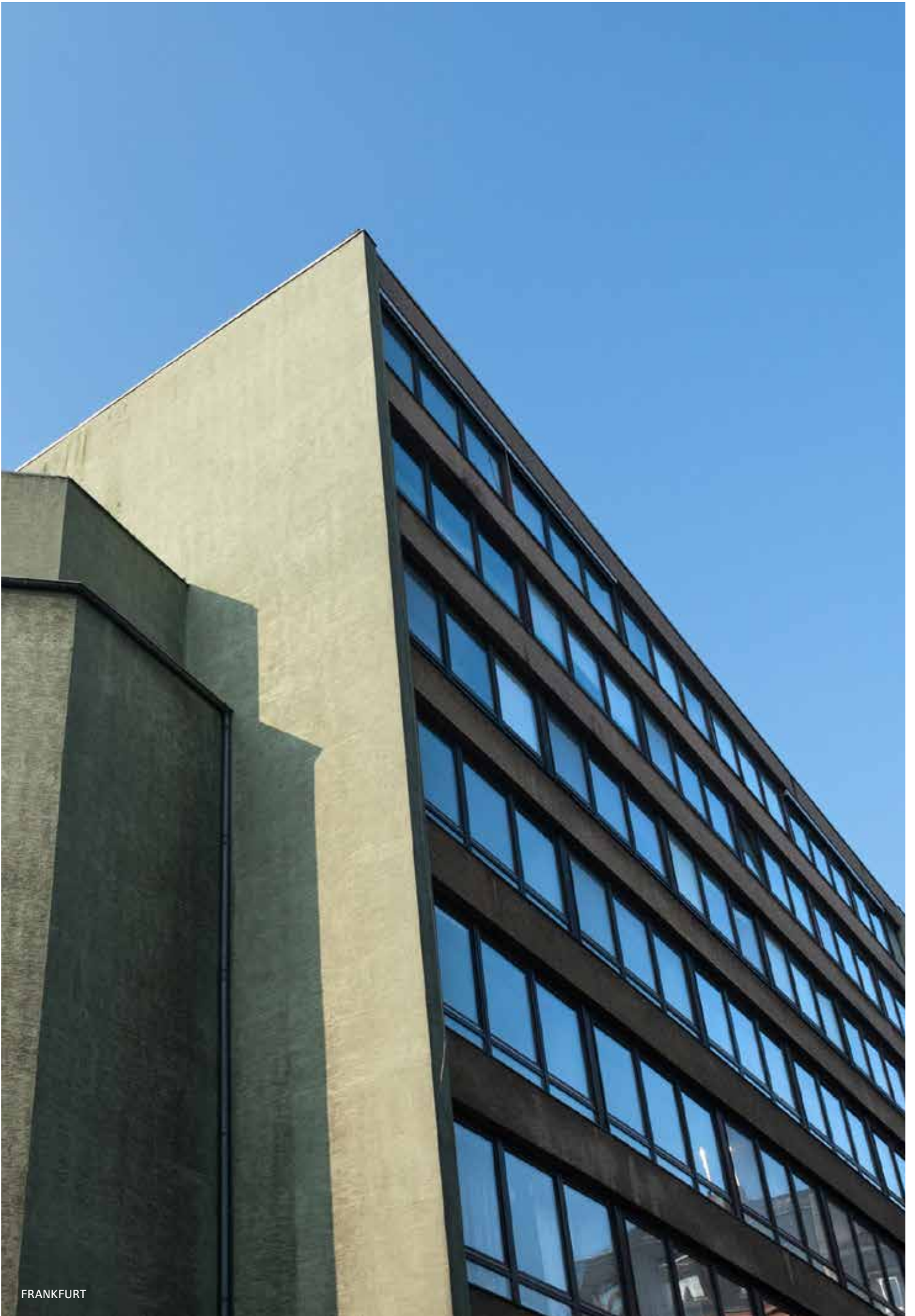
# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

in EUR		Geschäftsjahr	Vorjahr
1.	Umsatzerlöse	56.120.576,74	67.988.655,87
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	76.915.791,75	1.760.522,94
3.	sonstige betriebliche Erträge	698.387,26	169.513,78
4.	Materialaufwendungen		
	a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-107.784.194,57	-45.934.404,69
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.636.413,93	-2.291.390,42
		-111.420.608,50	-48.225.795,11
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-3.147.233,25	-2.137.823,98
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-379.481,82	-242.256,54
		-3.526.715,07	-2.380.080,52
6.	Abschreibungen		
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-170.746,40	-95.810,97
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.072.149,49	-3.994.386,97
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	208.232,51	150.241,34
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.979.498,48	-3.133.592,96
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.504.232,86	-3.564.463,40
<b>11.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.269.037,46</b>	<b>8.674.804,00</b>
12.	sonstige Steuern	-3.072,84	-2.825,00
<b>13.</b>	<b>Periodenergebnis</b>	<b>9.265.964,62</b>	<b>8.671.979,00</b>
14.	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	-21.165,00	-7.611,83
<b>15.</b>	<b>Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr</b>	<b>9.244.799,62</b>	<b>8.664.367,17</b>
16.	Gewinnvortrag	4.904.851,49	620.484,32
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>14.149.651,11</b>	<b>9.284.851,49</b>



ZWEIBRÜCKEN



FRANKFURT



# Konzernanhang

## *für das Geschäftsjahr 2018*

<b>34</b>	A. Allgemeine Hinweise
<b>36</b>	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
<b>38</b>	C. Angaben zur Konzernbilanz
<b>45</b>	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>47</b>	E. Sonstige Angaben
<b>50</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>52</b>	Konzerneigenkapitalspiegel

## A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 29. Mai 2018 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

Firma: Noratis AG  
 Sitz: Eschborn  
 Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main  
 Registernummer: HRB 108645

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich in Bezug auf die Vorjahreswerte bis zu diesem Zeitpunkt auf die Noratis GmbH.

Die Aktien der Gesellschaft werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse und dort im Scale Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ im Sinne des § 264d HGB.

### Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Währung</b>	<b>Beteiligung %</b>	<b>Eigenkapital nach HGB 31.12.2018 TEUR</b>
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.084
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	27
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	494
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	465

Die Noratis AG sowie alle Tochtergesellschaften sind operativ im gleichen Segment tätig und auf die Bestandsentwicklung von Immobilien fokussiert.

Die Noratis AG ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 100 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000,00. Die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) wird unter HRB 92909 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

Mit Datum vom 24. November 2011 hat die Noratis AG (Organträger) mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt, Organgesellschaft) einen Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung des Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 erfolgte für die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) am 4. Mai 2012.

Die Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Wohnen GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102252 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung.

Die Noratis Residential GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Residential GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102293 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Zum Geschäftszweck der Gesellschaft gehört zudem auch die Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2017 hat die Noratis AG 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt am 30. Juni 2017 EUR 25.000,00.

Die Berger Immobilienbesitz GmbH, nach Umfirmierung Noratis Living GmbH, wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 103637 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz sowie die Errichtung, die Verwaltung und Nutzung eigenen Immobilienvermögens. Die Gesellschaft wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Die Noratis Habitat GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 18. Juli 2018 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Habitat GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 112538 geführt. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, der Verkauf, die Entwicklung sowie die Vermietung von Immobilien; ferner die Vorbereitung und/oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und/oder fremde Rechnung sowie der Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume im Umfang von § 34c Gewerbeordnung.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2018 erstellt.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

Bei der **Kapitalkonsolidierung** gemäß § 301 HGB wurden die Anschaffungskosten der Anteile zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen verrechnet. Dabei ist das Eigenkapital der Tochtergesellschaft mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht, der diesen an dem Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2010 als Zeitpunkt der Entstehung des Konzerns der Noratis AG durch den Erwerb der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) oder dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile im Jahr der erstmaligen Einbeziehung.

Ein nach Kapitalaufrechnung gemäß § 301 HGB verbleibender Unterschiedsbetrag hat sich im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nicht ergeben.

Bei der **Schuldenkonsolidierung** wurden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den im Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen eliminiert. Aus der Schuldenkonsolidierung ergab sich wie im Vorjahr kein Unterschiedsbetrag.

**Umsatzerlöse** sowie **Aufwendungen und Erträge** zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden eliminiert. Aus der Aufwands- und Ertragskonsolidierung ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR -79 (Vj. TEUR 79).

**Zwischengewinne** waren im Konzernabschluss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab. Die Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert. Die Noratis Habitat GmbH wurde auf den 18. Juli 2018 erstmalig konsolidiert.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in EUR aufgestellt. Alle Geschäftsvorfälle erfolgen in EUR und daher ergeben sich keine Anforderungen zur Erläuterung der Methoden zur Währungsumrechnung.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer wurde nach sachgerechten Schätzungen ermittelt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es werden keine Eigenleistungen aktiviert, sondern ausschließlich Aufwendungen von Dritten.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 (Vj. EUR 410,00) sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaften werden im **Umlaufvermögen** bilanziert. Alle Objektankäufe erfolgen grundsätzlich in Weiterveräußerungsabsicht. Sie werden stets unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen, wenn nicht ausnahmsweise eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit sind alle gehaltenen Objekte zur Vermarktung bestimmt. Durch die Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) auf den

30. Juni 2017 sind die erstmalig einbezogenen Grundstücke gemäß § 301 Abs.1 HGB angesetzt.

Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

Bei Übergang der maßgeblichen mit dem Grundstückseigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer, was in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken eintritt, werden die veräußerten Immobilien als Bestandsminderung und Abgang verbucht. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt entsprechend der gewinnrealisierende Umsatzausweis.

Die Ermittlung etwaiger ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Abwertung des Grundstücks Steinau auf einen Erinnerungswert von EUR 1. Der sich ergebende Abwertungsaufwand wurde in der Bestandsveränderung erfasst.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Sofern vorhanden, werden unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst.

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 nicht erforderlich.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten einerseits das Geschäftsjahr betreffende, noch nicht veranlagte Steuern und andererseits noch nicht veranlagte Steuern aus Vorjahren.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sofern vorhanden, werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst. Hierunter werden auch alle voraussichtlichen Modernisierungsaufwendungen ausgewiesen, die nach realisiertem Verkauf noch von den Konzerngesellschaften zu erbringen sind.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt der Veränderung der Unterschiede bewertet und nicht abgezinst.

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung (Kapitalkonsolidierung) der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.410 entstanden. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 %.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind am 31. Dezember 2018 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von TEUR -22 (Vj. TEUR 22) entstanden.

## C. Angaben zur Konzernbilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

## Konzernanlagenspiegel

zum 31. Dezember 2018

in EUR	Anschaffungskosten			Stand 31.12.2018
	Stand 01.01.2018	Zugang	Abgang	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	97.257,57	546,21	949,86	96.853,92
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>97.257,57</b>	<b>546,21</b>	<b>949,86</b>	<b>96.853,92</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74
2. andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.209,06	235.202,19	106.051,58	696.359,67
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>583.233,80</b>	<b>235.202,19</b>	<b>106.051,58</b>	<b>712.384,41</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>680.491,37</b>	<b>235.748,40</b>	<b>107.001,44</b>	<b>809.238,33</b>

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Abschreibungen			Buchwerte		
Stand 01.01.2018	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
29.103,57	17.807,21	949,86	45.960,92	50.893,00	68.154,00
<b>29.103,57</b>	<b>17.807,21</b>	<b>949,86</b>	<b>45.960,92</b>	<b>50.893,00</b>	<b>68.154,00</b>
5.449,74	481,00	0,00	5.930,74	10.094,00	10.575,00
200.074,06	152.458,19	105.043,58	247.488,67	448.871,00	367.135,00
<b>205.523,80</b>	<b>152.939,19</b>	<b>105.043,58</b>	<b>253.419,41</b>	<b>458.965,00</b>	<b>377.710,00</b>
<b>234.627,37</b>	<b>170.746,40</b>	<b>105.993,44</b>	<b>299.380,33</b>	<b>509.858,00</b>	<b>445.864,00</b>

### **Vorräte**

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien und Grundstücke.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 24.501 (Vj. TEUR 5.619) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 23.268 (Vj. TEUR 0). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 334 (Vj. TEUR 3.547).

### **Wertpapiere**

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 besitzt die Gesellschaft zurückgekaufte Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 1.739 (Vj. TEUR 3.765) sowie zum Bilanzstichtag aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von TEUR 70 (Vj. TEUR 162). Eine Saldierung ist nicht erfolgt, da ein Wiederinverkehrbringen nicht endgültig ausgeschlossen ist.

### **Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Posten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen hinsichtlich der im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleisteten Strukturierungsentgelte und Arrangement Fees sowie vorausgezahlte Mieten.

### **Gezeichnetes Kapital**

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.920.000,00 und die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestand ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00. In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 681.897,00 durchgeführt, durch die Ausgabe 681.897 neuer auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Somit verbleibt nach Ausübung des zuvor genannten Beschlusses noch ein nicht genutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 318.103,00.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 3.601.897,00 (Vj. EUR 2.920.000,00).



Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

<b>Aktionäre</b>	<b>Geschäftssitz oder Wohnort</b>	<b>Anteil am gez. Kapital in EUR</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Anzahl Stimmen</b>
Terratis GmbH	Eschborn	633.719,00	17,59	633.719
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	18,51	666.666
SIA Hansahold	Riga, Lettland	661.667,00	18,37	661.667
Übrige Aktionäre		1.639.845,00	45,53	1.639.845
		<b>3.601.897,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.601.897*</b>

\*) auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Satzung vom 29. Mai 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 460.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Am 31. Dezember 2018 besteht, unter Berücksichtigung des noch nicht genutzten genehmigten Kapitals aus 2017 in Höhe von EUR 318.103,00, ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von EUR 778.103,00 (Vj. EUR 1.000.000,00).

### Kapitalrücklage

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 2.920.000,00 auf EUR 3.601.897,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 14.660.785,50 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt worden.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt die Kapitalrücklage somit EUR 31.490.785,50 (Vj. EUR 16.830.000,00).

### Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2018 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.485 (Vj. TEUR 1.535) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 193 (Vj. TEUR 730) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Weiteren personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Abschluss- und Prüfkosten, Aufbewahrungskosten sowie noch ausstehende Rechnungen.

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

<b>31.12.2018</b>					
in TEUR	<b>Restlaufzeit</b>			<b>besichert</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Art der Verbindlichkeit</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>		
1. Anleihe	0	5.928	0	0	<b>5.928</b>
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20.418	96.719	31.951	142.912	<b>149.088</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	<b>7</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.915	0	0	0	<b>1.915</b>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	650	0	0	0	<b>650</b>
- davon aus Steuern	274	0	0	0	274
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9	0	0	0	9

<b>31.12.2017</b>					
in TEUR	<b>Restlaufzeit</b>			<b>besichert</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Art der Verbindlichkeit</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>		
1. Anleihe	0	5.946	0	0	<b>5.946</b>
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.606	49.622	29.022	74.037	<b>80.250</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	108	0	0	0	<b>108</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819	0	0	0	<b>819</b>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.082	0	0	0	<b>3.082</b>
- davon aus Steuern	2.518	0	0	0	2.518
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Stichtag 31. Dezember 2018 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 begeben.

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter den gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird mit 8 % p.a. verzinst. Dieser Zinssatz hat sich auf 7,5 % ab dem Zinszahlungstag bzw. Verzinsungsbeginn, der der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel an einem unregulierten Markt (Freiverkehr) einer Börse oder Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt unmittelbar folgt, reduziert. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 228 (Vj. TEUR 246) im Posten enthalten.

Die besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte sowie durch Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen gesichert.

### Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.372 (Vj. TEUR 952) beruhen im Saldo auf den nachfolgenden Differenzen:

- a. aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge TEUR 42 (Vj. TEUR 480)
- b. passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von TEUR 1.414 (Vj. TEUR 1.410)
- c. passive latente Steuern aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung TEUR 0 (Vj. TEUR 22).

Die Bewertung ist mit dem allgemeinen Steuersatz der Noratis AG in Höhe von 27,375 % vorgenommen worden.

### Haftungsverhältnisse

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 0 (Vj. TEUR 14.650).

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der Noratis Wohnen GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 389 (Vj. TEUR 1.137) aus.

Im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Living GmbH** gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.000 übernommen.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus dieser selbstschuldnerischen Bürgschaft nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der **Noratis Residential GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 252 (Vj. TEUR 398) aus.

Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.962.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesen Patronatserklärungen nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 641 (Vj. TEUR 603) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2019 und 2025.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Zum 31. Dezember 2018 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.316. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR -19. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus den Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt.

Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat der Konzern im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 106.112 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR -828.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 keine Posten enthalten.

#### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2018 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 Satz 4 HGB. Einzelne Aktionäre haben Bürgschaften für besicherte und unbesicherte Bankdarlehen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen übernommen.

## D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Umsatzerlöse	01.01.-31.12.2018		01.01.-31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
- Verkaufserlöse	48.171	86	61.879	91
- Mieterlöse Wohnobjekte	7.364	13	5.868	9
- Mieterlöse Gewerblich	586	1	242	-
	<b>56.121</b>	<b>100</b>	<b>67.989</b>	<b>100</b>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die **Verkaufserlöse** umfassen den für den Verkauf der Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erst dann gewinnrealisierend und als Umsatz erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

**Erlöse aus Mieterträgen** werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Sie enthalten auch die vereinnahmten Mietnebenkosten. Die entsprechenden Aufwendungen werden im Mietaufwand ausgewiesen.

### Bestandsveränderungen

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Immobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX).

Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien, während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

in TEUR	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Zugänge Immobilien	107.729	45.765
Abgänge Immobilien	-30.813	-44.004
	<b>76.916</b>	<b>1.761</b>

### Materialaufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigte Materialaufwand enthält die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Kosten des Ankaufs und CAPEX-Maßnahmen), noch ausstehende CAPEX-Maßnahmen für bereits veräußerte Liegenschaften sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens.

in TEUR	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	107.738	45.765
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	46	0
Umlagefähige Betriebskosten	2.018	1.175
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.618	1.286
	<b>111.420</b>	<b>48.226</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Es sind einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Eigenkapital-Beschaffungskosten in Höhe von TEUR 791 (Vj. TEUR 1.505 mit Aufnahme der Gesellschaft in das Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse) enthalten.

in TEUR	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Vertriebskosten	133	6
Nutzungsentschädigung	0	250
Sonstige Betriebskosten	2.939	3.738
	<b>3.072</b>	<b>3.994</b>

### Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 3.504 (Vj. TEUR 3.565) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2018. In dem Saldo sind latente Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR 22) sowie latente Steuererträge in Höhe von TEUR 64 (Vj. TEUR 480) enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

### Vorstand

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.-Bauingenieur, Neu-Isenburg  
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)
- André Speth, Dipl.-Kaufmann, Dreieich  
Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

Der Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen (§ 181 BGB).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Florian Stetter, Erding, Vorstandsvorsitzender der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld  
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018  
(Aufsichtsratsmitglied seit dem 4. Oktober 2018)
- Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen, Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018
- Christof K. Scholl, Wiesbaden, Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 1. November 2018
- Oliver C. Smits, Königstein im Taunus, Geschäftsführer Fischer Smits & Coll. GmbH, Eschborn  
(Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 31. Oktober 2018)  
(Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 31. Oktober 2018)
- Jens Bräutigam, Bonn, Geschäftsführer Wohnbau GmbH, Bonn  
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender bis zum 30. September 2018)  
(Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat am 30. September 2018)

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 48 vergütet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr entfällt auf die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder ein Betrag von TEUR 29.

### Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 43 Mitarbeiter (Vj. 26) beschäftigt. Im Innendienst wurden 40 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

### Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das von dem Abschlussprüfer RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB beträgt TEUR 40 und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis AG.

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung der Noratis AG wird vorgeschlagen, wie folgt über die Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen:

An die Aktionäre der Noratis AG werden EUR 1,30 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 3.601.897 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.



**Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ergeben.

**Mitteilungen nach § 20 AktG**

Keine Bekanntmachungen.

Noratis AG

Eschborn, den 29. März 2019



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand

## Erläuterung zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Noratis AG definiert den Begriff „Finanzmittelfonds“ als den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“. In diesem Bilanzposten sind Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 7.599) enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen gezahlten Dividenden entfallen in Höhe von TEUR 4.380 (Vj. TEUR 3.516) auf die Gesellschafter der Noratis AG und in Höhe von TEUR 21 (Vj. TEUR 0) auf die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH.

## Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in TEUR	Geschäftsjahr 2018	Vorjahr 2017
Periodenergebnis	9.266	8.672
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	171	96
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-276	1.177
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	23	-186
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-99.824	-3.624
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.283	544
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.771	2.984
- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	791	1.505
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.504	3.564
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1.062	-1.866
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-85.919</b>	<b>12.863</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-83
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0

Konzernkapitalflussrechnung Fortsetzung

-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-234	-377
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+	Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-3.650
+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+	Erhaltene Zinsen	208	0
+	Erhaltene Dividenden	0	0
=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-27</b>	<b>-4.110</b>
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	14.552	15.745
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	232
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	79.646	51.378
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-10.866	-57.827
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0
+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-	Gezahlte Zinsen	-3.026	-2.715
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.380	-3.516
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-21	0
=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>75.905</b>	<b>3.297</b>
=	<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-10.041</b>	<b>12.050</b>
+/-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/-	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	81
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17.892	5.761
=	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.851</b>	<b>17.892</b>

## Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 9.867 (Vj. TEUR 6.485), die für Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der Noratis AG zur Verfügung stehen.

Im Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018 sind keine Beträge enthalten, die der gesetzlichen Ausschüttungssperre unterliegen (Vj. TEUR 480).

Aus der Satzung der Noratis AG ergeben sich zudem am 31. Dezember 2018 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

## Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2018

<b>Eigenkapital des Mutterunternehmens</b>													
<b>(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital</b>													
	Gezeichnetes Kapital			Eigene Anteile			Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			Summe	Kapitalrücklage		
	Stamm- aktien	Vorzugs- aktien	Summe	Stamm- aktien	Vorzugs- aktien	Summe	Stamm- aktien	Vorzugs- aktien	Summe		nach § 272 Abs.2 Nr.1-3 HGB	nach § 272 Abs.2 Nr.4 HGB	Summe
in EUR													
<b>Stand am 01.01.2017</b>	<b>500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000.000,00</b>
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B.:													
– Ausgabe von Anteilen	920.000,00		920.000,00						0,00	920.000,00			0,00
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile						0,00				0,00			0,00
– Einziehung von Anteilen			0,00			0,00				0,00			0,00
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	1.500.000,00		1.500.000,00							1.500.000,00	-1.500.000,00		-1.500.000,00
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	0,00			
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen										0,00	16.330.000,00		16.330.000,00
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00			0,00				0,00			0,00
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>2.920.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.920.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.920.000,00</b>	<b>16.830.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.830.000,00</b>
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B.:													
– Ausgabe von Anteilen	681.897,00		681.897,00						0,00	681.897,00			0,00
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile						0,00				0,00			0,00
– Einziehung von Anteilen			0,00			0,00				0,00			0,00
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln			0,00							0,00			0,00
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	0,00			
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen										0,00	14.660.785,50		14.660.785,50
Ausschüttung										0,00			0,00
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00			0,00				0,00			0,00
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>31.490.785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>31.490.785,50</b>

ZUM 31. DEZEMBER 2018

Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile							Konzern-eigenkapital		
					Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Gewinn vortrag/ Verlust-vortrag	Konzernjahres-überschuss/ -fehlbetrag, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	Summe	
gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs.4 HGB	satzungs-mäßige Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe	Summe									
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.000,00	0,00	-68.205,53	4.205.189,85	6.636.984,32	3.035,56	0,00	57,68	3.093,24	6.640.077,56
					0,00				920.000,00				0,00	920.000,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	-1.500.000,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	16.330.000,00		4.205.189,85	-4.205.189,85	16.330.000,00				0,00	16.330.000,00
				0,00	0,00		-3.516.500,00		-3.516.500,00				0,00	-3.516.500,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00	-3.035,56		-57,68	-3.093,24	-3.093,24
				0,00	0,00				0,00	232.045,54			232.045,54	232.045,54
				0,00	0,00			8.664.367,17	8.664.367,17			7.611,83	7.611,83	8.671.979,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.830.000,00	0,00	620.484,32	8.664.367,17	29.034.851,49	232.045,54	0,00	7.611,83	239.657,37	29.274.508,86
					0,00				681.897,00				0,00	681.897,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	14.660.785,50		8.664.367,17	-8.664.367,17	14.660.785,50	7.611,83		-7.611,83	0,00	14.660.785,50
				0,00	0,00		-4.380.000,00		-4.380.000,00	-42.330,00			-42.330,00	-4.422.330,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00			9.244.799,62	9.244.799,62			21.165,00	21.165,00	9.265.964,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	4.904.851,49	9.244.799,62	49.242.333,61	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	49.460.825,98



ERLENSEE

# Konzernlagebericht

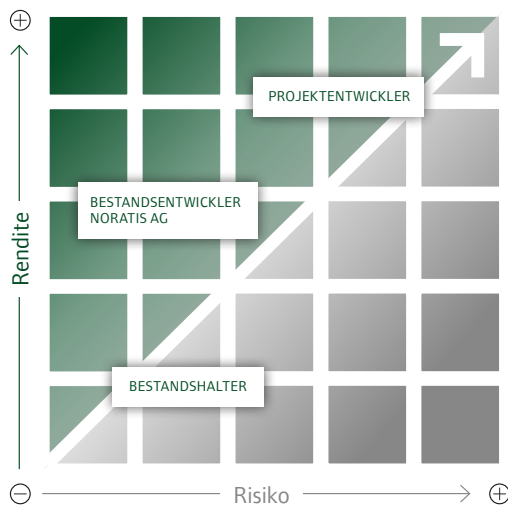
*für das Geschäftsjahr 2018*

<b>56</b>	1. Grundlagen des Konzerns
<b>57</b>	2. Wirtschaftliche Lage
<b>66</b>	3. Chancen- und Risikobericht
<b>72</b>	4. Prognosebericht
<b>73</b>	5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungs- legungsprozess

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit eines Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen des Bestandes sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotenziale im Bestand, die durch den aktiven Verkauf von Immobilien gehoben werden.



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotenzial verfügen. Hierzu zählen meist Werkswohnungen, Quartiere oder Siedlungen. Dabei investiert der Konzern bevorzugt in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie auch für Mieter mit kleinen oder mittleren Einkommen ein ansprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten. So schafft und erhält der Noratis-Konzern attraktiven, bezahlbaren Wohnraum. Bis zur Veräußerung im Einzel- bzw. Blockverkauf werden die Immobilien im Bestand gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team des Noratis-Konzerns mit 44 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2018 (inkl. geringfügig Beschäftigter) deckt dabei die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette ab. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 rund 1.900 Wohnungen mit einem Volumen von über 175 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 31. Dezember 2018 besteht aus knapp 1.800 Einheiten mit einer Fläche von rund 123.000 Quadratmetern.



### 1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen. Der Großteil der Umsatzerlöse wird insbesondere durch kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien erwirtschaftet. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

### 1.3. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. An den im Geschäftsjahr 2015 neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH sowie der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) hält die Noratis AG jeweils 100 % und an der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH 94 % der Geschäftsanteile. Im Juli 2018 wurde die Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH gegründet, an der die Noratis AG 100 % der Geschäftsanteile hält.

### 1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) des Konzerns regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 Prozent angestiegen. Der Wirtschaftsaufschwung in Deutschland setzte sich im Jahr 2018 damit weiter fort. Allerdings liegt der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,8 Prozent unter dem in der Frühjahrsprojektion der Bundesregierung für 2018 erwarteten Wert. Die aufgetretene schwächere Dynamik im Jahresverlauf 2018 basierte u.a. darauf, dass die Weltwirtschaft vor allem wegen bestehender, internationaler Handelskonflikte an Schwung verloren hat. Weiterhin belasten nach Darstellung der Bundesregierung Sondereffekte im Automobilsektor die deutsche Industriekonjunktur. Die bis zum Jahresende 2018 eingetretene Belebung der Auftragseingänge sowie die Aufhellung der Erwartungen des Ifo-Geschäftsklimas führten jedoch dazu, dass die Verlangsamung der Industriekonjunktur überwunden werden konnte.

Die Situation am deutschen Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2018 weiter verbessert. Die Anzahl Erwerbstätiger hat sich nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes um 562.000 Personen bzw. 1,3 Prozent erhöht.

Im Dezember 2018 lag die Arbeitslosenquote nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bei 4,9 Prozent (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen), womit Deutschland zu den Ländern mit der niedrigsten Erwerbslosigkeit in Europa gehört.

Während die Nachfrage nach Arbeitskräften weiterhin sehr hoch ist, melden Unternehmen in einigen Bereichen der Wirtschaft Rekrutierungsprobleme. Die durchschnittliche abgeschlossene Vakanzzeit im gleitenden Jahreszeitraum hat sich im Vorjahresvergleich um 13 auf 112 Tage erhöht und die Zahl der gemeldeten offenen Stellen liegt mit 796.000 im Jahresdurchschnitt (Quelle: Bundesagentur für Arbeit) auf Rekordniveau. Es könne zwar nach Auffassung der Bundesagentur für Arbeit nicht von einem allgemeinen Arbeitskräfte- oder Fachkräftemangel gesprochen werden, es zeigten sich aber deutliche Anspannungen und Engpässe in einigen technischen Berufsfeldern, bei Bauberufen sowie in Gesundheits- und Pflegeberufen.

### **2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes**

Die Steigerungsrate der Wohnungsmieten in den Top-7-Städten war nach Angaben der empirica im Jahr 2018 mit 4,2 Prozent (2017: 5,9 Prozent) erstmals seit 2014 rückläufig. Dabei reicht die Spanne von Hamburg mit 1,3 Prozent (Vorjahr 4,3 Prozent) bis Berlin mit 6,4 Prozent (Vorjahr 7,8 Prozent). Angebotsseitig ist dies, so empirica, als Etappenerfolg zunehmender Neubauaktivitäten zu werten. Aber auch die Nachfrage habe reagiert, denn junge Familien und Geringverdiener flüchten immer weiter ins Umland und Studierende weichen in die neuen Schwarmstädte der zweiten Reihe aus (z.B. Magdeburg, Chemnitz, Kassel, Heilbronn).

Entgegen der Entwicklung der Mietpreise hat die Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Top-7-Städten gemäß den Ausführungen von empirica noch einmal an Fahrt gewonnen. Aber auch bundesweit stiegen die Kaufpreise in 2018 in allen Baujahresklassen erheblich stärker als die Mietpreise. Insbesondere die Preise für Eigenheime haben in 2018 erstmals seit der Finanzkrise etwas stärker zugelegt als die für Eigentumswohnungen (9,1 Prozent gegenüber 9,0 Prozent). Dieser Effekt spiegelt, so empirica, die Risiken und Nebenwirkungen der Suburbanisierung sowie der zunehmenden Baulandknappheit im Umland der Schwarmstädte wider.

Nach Angaben der Savills Research wechselten am deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2018 Immobilien für fast 15,1 Milliarden Euro den Eigentümer. Trotz eines leichten Umsatzrückgangs von 3 Prozent gegenüber 2017 wurde damit das dritthöchste Ergebnis in den vergangenen zehn Jahren erzielt.

Aus Investorensicht stellt sich die Situation am Wohnimmobilienmarkt unverändert positiv dar. Rund 77 Prozent des Umsatzes wurden laut BNP Paribas von inländischen Käufergruppen generiert (zum Vergleich, Gewerbeimmobilien 2018 rund 41 Prozent). Immobilienaktiengesellschaften und Immobilien-Spezialfonds gehörten ein weiteres Mal zu den größten Käufergruppen (gemeinsam rund 49 Prozent), gefolgt von Pensionskassen, Immobilienunternehmen, Investment/Asset Managern und Offenen Immobilienfonds.

Das Wohninvestment stellte sich im letzten Jahr trotz der großvolumigen Buwog-Übernahme (27.180 Wohnungen) kleinteiliger dar. 48 Prozent aller gehandelten Wohnungen entfielen auf Transaktionen mit einer zwei- oder dreistelligen Anzahl an Wohnungen. Zum einen waren die kleineren Losgrößen eine Folge der großen Bedeutung von Projektentwicklungskäufen, auf die rund 26 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen. Zum anderen dürfte der Angebotsmangel bei großen Portfolios dazu geführt haben, dass viele Investoren ihren Anlagebestand nur über den Erwerb kleinerer Wohnungspakete aufbauen konnten. Von den im Jahr 2018 namentlich bekannten Käufern waren fast 38 Prozent zum ersten Mal innerhalb der vergangenen zehn Jahre als Wohnungsinvestoren in Deutschland aktiv. Angesichts dieser gewachsenen Investorenbasis dürfte, so Savills, auch das Jahr 2019 von einer hohen Investmentaktivität geprägt sein.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden in Deutschland von Januar bis November 2018 Baugenehmigungen für 315.200 Wohnungen erteilt. Damit sind 1.600 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum genehmigt worden, was einem Wachstum von 0,5 Prozent entspricht. Die Genehmigungen galten sowohl für neue Gebäude (rund 274.600 Genehmigungen, +1,3 Prozent gegenüber 2017) als auch für Baumaßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden (rund 40.600 Genehmigungen). Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist um 4,5 Prozent gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist dagegen um 0,5 Prozent und für Zweifamilienhäuser um 5,2 Prozent zurückgegangen.

In 2018 wurde ein Gesetz zur Änderung des Wohnungsmietrechts beschlossen. Modernisierungskosten können von Vermietern ab dem 1. Januar 2019 bundesweit nunmehr in Höhe von 8 Prozent (vorher 11 Prozent) auf Mieter umgelegt werden. Dies greift für Modernisierungen, die den Mietern ab dem 1. Januar 2019 vom Vermieter angekündigt werden. Für die Umlage von Modernisierungskosten gilt ab 2019 zudem eine Kappungsgrenze von 3 Euro pro m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren. Sofern die Miete unterhalb von 7 Euro liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um 2 Euro innerhalb von sechs Jahren steigen.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld positiv. Die geplante Steigerung des EBIT und EBT konnte mit geringeren als ursprünglich prognostizierten Umsatzerlösen erreicht werden, so dass der erfolgswirksame Verkauf der Liegenschaft in Trier in das Geschäftsjahr 2019 verlagert wurde. Insgesamt konnten EBIT und EBT somit leicht um 3 bzw. 5 Prozent gegenüber 2017 gesteigert werden. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind bessere Margen aus den Verkaufserlösen. Dies betrifft alle wesentlichen Verkäufe an den Standorten Schwarzenbek, Dormagen, Großkrotzenburg und Frankfurt-Niederrad.

Bei der im Mai 2018 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung zur Umsetzung der Wachstumsstrategie konnte die Gesellschaft einen Emissionserlös von brutto 15,3 Mio. EUR erzielen. Durch Ausgabe von 681.897 Aktien zum Preis von 22,50 EUR je Aktie stieg das gezeichnete Kapital um 682 TEUR auf 3.602 TEUR und die Kapitalrücklage um 14,7 Mio. EUR auf 31,5 Mio. EUR. Damit erhöhte sich der Streubesitz auf knapp 46 Prozent.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 67 Prozent auf 214,1 Mio. EUR hat sich die Eigenkapitalquote von 22,9 Prozent im Vorjahr auf 23,1 Prozent leicht verbessert.

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde an folgenden Standorten Immobilien erworben bzw. veräußert:

## Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Frankfurt Ginnheim <sup>(1)</sup>	363	Privatisierung
Frankfurt Rödelheim <sup>(1)</sup>	9	Blockverkauf
Ratingen	156	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>	<b>893</b>	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2)

Das Objekt in Frankfurt Ginnheim wurde durch die neu gegründete Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH erworben.

## Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Dormagen	48	Privatisierung
Frankfurt Niederrad	100	Blockverkauf
Großkrotzenburg <sup>(1)</sup>	43	Privatisierung
Krefeld	3	Privatisierung
Schwarzenbek	99	Blockverkauf
Zweibrücken	1	Privatisierung
<b>Gesamt</b>	<b>294</b>	

(1) Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 1.791 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

<b>Standort</b>	<b>Anzahl Einheiten</b>	<b>Vertriebsweg</b>
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Erlensee	46	Privatisierung
Frankfurt Bornheim <sup>(1) (2)</sup>	60	Blockverkauf
Frankfurt Fechenheim	19	Blockverkauf
Frankfurt Ginnheim <sup>(2)</sup>	363	Privatisierung
Frankfurt Rödelheim <sup>(2)</sup>	9	Blockverkauf
Gladbeck <sup>(2)</sup>	32	Blockverkauf
Großkrotzenburg <sup>(3)</sup>	9	Privatisierung
Ratingen	156	Blockverkauf
Ratzeburg/Mölln <sup>(2)</sup>	355	Blockverkauf
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Riedstadt	24	Privatisierung
Rügen <sup>(2)</sup>	142	Blockverkauf
Trier I	80	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Zweibrücken	10	Privatisierung
<b>Gesamt</b>	<b>1.791</b>	

(1) Im Rahmen der Transaktion wurde eine größere Gewerbeinheit erworben, die rund 50 % der Mieteinnahmen generiert.

(2) Inkl. Gewerbeinheiten (Frankfurt Bornheim: 1, Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)

(3) Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Renovierung

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2018 mit 1.791 Einheiten (Vorjahr 1.194) und einem Bilanzvolumen von 176,7 Mio. EUR (Vorjahr 99,2 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden. Entsprechend wurde auch der Personalbestand im Geschäftsjahr deutlich ausgebaut. Gegenüber Ende 2017 stieg die Zahl der Mitarbeiter (inkl. geringfügig Beschäftigter) um 13 auf 44.

Die positive Entwicklung des Noratis-Konzerns spiegelt sich in der nachfolgend dargestellten Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wider.

## 2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2018 gegenüber 2017 wie folgt entwickelt:

in Mio. EUR	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Verkaufte Einheiten	294	587
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>56,1</b>	<b>68,0</b>
Umsatzerlöse Verkauf	48,2	61,9
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-30,9	-44,2
<b>Rohhertrag Verkauf</b>	<b>17,3</b>	<b>17,7</b>
Umsatzerlöse Mieten	7,9	6,1
Kosten der Vermietung	-3,6	-2,3
<b>Rohhertrag Vermietung</b>	<b>4,3</b>	<b>3,8</b>
<b>Rohhertrag</b>	<b>21,7</b>	<b>21,5</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	0,2
Personalaufwand	-3,5	-2,4
Abschreibungen	-0,2	-0,1
Sonstige betriebliche Kosten	-2,3	-2,5
Sondereffekt IPO/Kapitalerhöhung	-0,8	-1,5
<b>EBIT</b>	<b>15,6</b>	<b>15,2</b>
Netto-Zinsaufwendungen	-2,8	-3,0
<b>EBT</b>	<b>12,8</b>	<b>12,2</b>
Steuern	-3,5	-3,6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>9,3</b>	<b>8,6</b>

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2018 beläuft sich der Konzernumsatz auf 56,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsätze aufgrund geringerer Immobilienverkäufe um 11,9 Mio. EUR auf 48,2 Mio. EUR zurückgegangen. Demgegenüber sind die Umsatzerlöse aus Mieten aufgrund des höheren Immobilienbestandes um 1,8 Mio. EUR auf 7,9 Mio. EUR gestiegen.

Durch eine höhere Marge bei den Verkäufen konnte der Rohhertrag des Konzerns trotz geringerer Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten eine nicht benötigte Mietgarantievorsorge in Höhe von 0,5 Mio. EUR, die im Vorjahr im Rahmen eines Verkaufes zugesagt wurde. Ohne diesen Einmaleffekt liegen die sonstigen betrieblichen Erträge auf dem Niveau des Vorjahres. Die Steigerung der Perso-

nalaufwendungen ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund der höheren Immobilienbestände und einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung geschuldet. Dagegen sind die sonstigen betrieblichen Kosten von 2,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. EUR zurückgegangen. Darüber hinaus sind die Kosten der Eigenkapitalbeschaffung in 2018 (Kapitalerhöhung) gegenüber 2017 (Börsengang) deutlich gesunken.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) konnte mit 15,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr trotz geringerer Umsatzerlöse vor allem durch die verbesserten Verkaufsmargen um 0,4 Mio. EUR verbessert werden.

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,2 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR gefallen, was einerseits auf eine geringere Durchschnittsverzinsung zurückzuführen ist. Andererseits waren die Kaufpreiszahlungen für Zukäufe in 2018 erst im 4. Quartal fällig, so dass die Erhöhung des Darlehensvolumens im Jahresdurchschnitt deutlich geringer ist als zu den Bilanzstichtagen.

Der Noratis-Konzern konnte das in 2018 erzielte Vorsteuerergebnis (EBT) von 12,8 Mio. EUR um 4,9 Prozent und das Ergebnis nach Steuern von 9,3 Mio. EUR um 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigern.

## 2.5. Finanzlage

Die Entwicklung der Konzern-Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

in Mio. EUR	Geschäftsjahr 2018	Geschäftsjahr 2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-85,919	12,863
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-0,027	-4,110
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	75,905	3,297
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-10,041	12,050
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17,892	5,761
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,851	17,892

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 ist gegenüber dem Vorjahr signifikant niedriger. Dies ist fast ausschließlich auf die gegenüber 2017 gestiegenen Nettozukäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für Sachanlagegüter und erhaltene Zinsen in Höhe von jeweils 0,2 Mio. EUR.

Der deutliche Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf die gestiegene Fremdkapitalaufnahme aufgrund der erfolgten Immobilienzukäufe im Geschäftsjahr zurückzuführen. Weiterhin ist durch die Kapitalerhöhung ein Bruttoerlös von 15,3 Mio. EUR zugeflossen.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2018 beträgt 7,9 Mio. EUR (Vorjahr: 17,9 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwandt werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie den Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR, für die bereits entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum Jahresende 2018 hatte der Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 10,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2019 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>214,1</b>	<b>100,0</b>	<b>127,8</b>	<b>100,0</b>
Anlagevermögen	0,5	0,2	0,4	0,3
Vorräte	176,7	82,5	99,2	77,6
Forderungen und sonst. Umlaufvermögen	26,3	12,3	9,6	7,5
Liquide Mittel	7,9	3,7	17,9	14,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,7	1,3	0,7	0,5
<b>Passiva</b>	<b>214,1</b>	<b>100,0</b>	<b>127,8</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	49,5	23,1	29,3	22,9
Rückstellungen	5,4	2,5	7,3	5,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	149,1	69,6	80,2	62,8
Sonstige Verbindlichkeiten	8,5	4,0	10,0	7,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,1	0,1	0,1
Passive latente Steuern	1,4	0,7	0,9	0,7

Gegenüber dem Jahresende 2017 ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 127,8 Mio. EUR auf 214,1 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2018 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis-Gruppe sowie die erfolgte Kapitalerhöhung zurückzuführen.



Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 77,5 Mio. EUR auf 176,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 erhöht. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Anstieg der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 16,7 Mio. EUR ist vorwiegend auf die Entwicklung von drei Positionen zurückzuführen. Zunächst sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 22,4 Mio. EUR auf 24,1 Mio. EUR gestiegen. In diesem Posten sind 23,3 Mio. EUR Kaufpreisforderungen enthalten, die zum 28. Februar 2019 fällig werden. Demgegenüber stehen Zahlungen durch das Finanzamt in Höhe von 3,4 Mio. EUR für die in den sonstigen Vermögensgegenständen zum 31. Dezember 2017 enthaltene Körperschaftssteuerückforderung. Die dritte Position betrifft den Rückgang von sonstigen Wertpapieren, die sich um 2,1 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR reduziert haben. Diese Wertpapiere sind von der Noratis AG begebene Anleihen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Kapitalkosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung sowie das im Geschäftsjahr 2018 realisierte Ergebnis signifikant gestärkt werden. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,4 Mio. EUR aus. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 20,2 Mio. EUR auf 49,5 Mio. EUR.

Der Rückgang der Rückstellungen um 1,9 Mio. EUR auf 5,4 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2018 ist einem Rückgang der Steuerückstellung um 1,6 Mio. EUR und der sonstigen Rückstellungen um 0,3 Mio. EUR geschuldet. Die Zahlungen bzw. Verrechnungen von Ertragssteuern der Vorjahre führten zu einem geringeren Rückstellungsbedarf im Geschäftsjahr. Bei den sonstigen Rückstellungen führten die Auflösung einer Mietgarantie und die Veränderung von vertraglich vereinbarten Instandhaltungen aus dem Verkauf von Immobilien insgesamt zu einem leichten Rückgang der Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Jahresende 2017 um 68,9 Mio. EUR auf 149,1 Mio. EUR angewachsen. Ein wesentlicher Faktor ist dabei der Zukauf der Immobilie Frankfurt Ginnheim mit 363 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten.

Zum Geschäftsjahresende 2018 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 1,5 Mio. EUR vermindert. Dies ist primär auf die Zahlung der Kapitalertragssteuer an das Finanzamt in Höhe von 2,4 Mio. EUR zurückzuführen. Diese Verbindlichkeit ist Ende Dezember 2017 aufgrund der Vorabausschüttung der Noratis Wohnen GmbH an die Muttergesellschaft Noratis AG entstanden.

Der Anstieg bei den passiven latenten Steuern ergibt sich aus dem Verbrauch von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen bei der Steuerverrechnung für das lfd. Jahr in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden die latenten Steuer in der Bilanz als Saldo unter den passiven latenten Steuern ausgewiesen.

### 3. Chancen- und Risikobericht

#### a.) Risikobericht

##### **Risikomanagement**

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potenzielle Risiken zu identifizieren, werden kontinuierlich neben der gesamtwirtschaftlichen Situation insbesondere auch immobilien- und finanzwirtschaftliche Entwicklungen beobachtet.

Da Risiken unvermeidbarer Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns sind, gilt in der Noratis-Gruppe der Grundsatz, dass bei allen Geschäften Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potenziellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potenzielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren bzw. bekannte Risiken idealerweise bereits im Vorfeld zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei soll stets die Möglichkeit gewahrt werden, zum Teil bereits besprochene Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um mögliche wirtschaftliche Schäden abzuwenden oder zumindest zu minimieren. Hierzu wurde eine Risikomatrix erstellt, die Risiken beschreibt, evaluiert und ursachenbezogene sowie wirkungsbezogene Maßnahmen definiert. Die Risikomatrix wird in regelmäßigen Abständen mit den Führungskräften diskutiert und aktualisiert.

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, dem Asset Management inkl. der technischen Entwicklung bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern bzw. die adäquate Risikoberücksichtigung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede Ankaufsentscheidung wird nach eingehender Due Diligence einschließlich Analyse der Standorte und Marktgegebenheiten einstimmig vom Vorstand und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Regelmäßige Jours Fixes mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand (im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets) sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien bzw. Portfolios. Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

Die Arbeitsabläufe im Konzern sind detailliert durch Organisationsvereinbarungen geregelt. Das Organisationshandbuch wird stetig erweitert und optimiert. Jede Organisationsvereinbarung wird durch die beteiligten Stellen im Unternehmen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Zur Sicherung der reibungslosen Arbeitsabläufe innerhalb der Gruppe sind die Verantwortlichkeiten entlang der Wertschöpfungskette genau definiert. So gibt es eine klare Beschreibung von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten.

Für sämtliche Verträge und Dokumente gibt es im Unternehmen verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

### **Regulatorische und politische Risiken**

Der Noratis-Konzern ist (wie alle Unternehmen der Immobilienbranche) allgemeinen Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Solche Regelungen können u.a. das Mietrecht (z.B. Mietpreisbremse, Restriktionen durch Sanierungsgebiete oder öffentliche Förderung etc.), Baurecht, Arbeitsrecht, Umweltrecht oder Steuerrecht betreffen.

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

Da die Unternehmenstätigkeit des Konzerns ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Gruppe im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

### **Leistungswirtschaftliche Risiken**

#### *(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien*

Der Erfolg des Geschäftsmodells des Noratis-Konzerns beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial und dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. In diesem Zusammenhang bestehen bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Risiken, sollten sich die getroffenen Einschätzungen im Rahmen des Ankaufs als falsch erweisen. Insbesondere falsche Einschätzungen hinsichtlich Objekt- und Standortattraktivität, Mietentwicklungspotenzial, Entwicklungskosten, Bausubstanz, Altlasten, sonstiger Belastungen, Veräußerungsfähigkeit und des notwendigen Zeitaufwands zur Umsetzung der Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie der notwendigen Kapazität der Mitarbeiter können sich negativ auf die Finanz- und Ertragslage der Gruppe auswirken.

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufsprozesses adressiert. Darüber hinaus sind die Finanzierungen i.d.R. derart ausgestaltet, dass die Objekte auch mittelfristig im Bestand gehalten werden können und dabei noch Überschüsse erwirtschaften.

#### *(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien*

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gruppe, sollten die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist der Konzern bei der Durchführung der Arbeiten teilweise auch auf die Mitarbeit und Zustimmung von Behörden, Mietern und Anwohnern angewiesen. Dies kann zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten oder sogar dazu führen, dass die Maßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Durch das stark fokussierte Geschäftsmodell auf Bestandswohnmobilien einfachen und mittleren Standards sind die Modernisierungsmaßnahmen zum großen Teil standardisiert, was zu relativ hoher Kosten- und Planungssicherheit führt. Darüber hinaus sind die durchzuführenden Arbeiten im Vergleich zu beispielsweise Neubauten weniger komplex und risikobehaftet und führen auch typischerweise nicht zu einer Reduktion der Mieten.

Die technische Abteilung hat ein detailliertes Kalkulations- und Controlling-Tool, in dem nach Gewerken Planzahlen mit beauftragten und bereits abgerechneten Positionen verglichen werden. So werden Abweichungen des Gesamtprojekts frühzeitig identifiziert und bei Bedarf so gut als möglich kompensiert.

### *(iii) Risiken beim Vertrieb von Immobilien*

Der Konzern nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können. Diese Risiken können direkt im Zusammenhang mit der Immobilie bzw. dem Standort stehen (z.B. falsche Standorteinschätzung, Verschlechterung des Standorts, Rückgang der Mieten, Leerstände, bauliche Probleme) oder aber durch allgemeine wirtschaftliche und konjunkturelle Änderungen bedingt sein.

Ein wichtiger Faktor ist die Finanzierungsfähigkeit am Markt und das allgemeine Zinsumfeld.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken bzw. versucht diese zu minimieren. Dies erfolgt durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit bei nicht erfolgreicher Vermarktung, über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften.

### *(iv) Vermietungsrisiken*

Mietausfälle aufgrund größerer Leerstände oder durch Bonitätsrisiken bei Mietern haben negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports durch das Asset Management zeitnah überwacht.

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jours Fixes. Ebenso überwacht und verfolgt das Asset Management die Forderungsklä rung von Mietrückständen auf monatlicher Basis.

Neuvermietungen setzen grundsätzlich eine Bonitätsprüfung des Mietinteressenten durch die Hausverwaltung voraus.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

#### *(i) Liquiditätsrisiken*

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Unternehmenssteuerung, um u.a. den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Insbesondere durch die von der Gruppe durchgeführten Blockverkäufe bzw. -ankäufe kommt es in der Regel im Laufe des Jahres zu größeren Schwankungen der Liquidität.

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt die Gesellschaft für die grundpfandrechlich gesicherten Darlehen auch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe. Typischerweise werden diese Mittel entweder durch die Aufnahme von neuen unbesicherten Darlehen oder durch freie Liquidität aus Veräußerungen zur Verfügung gestellt, da die Verkaufspreise im Normalfall höher sind als die Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehen. Diese unbesicherten Darlehen sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert bzw. refinanziert werden.

Die Laufzeiten der grundpfandrechlich gesicherten Darlehen orientieren sich an den geplanten Projektlaufzeiten, wobei der Großteil der Darlehensrückführung durch den Verkauf der Objekte erfolgt. Sofern die geplante Projektlaufzeit überschritten wird, ist der Konzern entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien im Volumen von über 10 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen.

#### *(ii) Zinsänderungsrisiken*

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind zum Teil über Swap- jedoch primär über Cap-Vereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert.

Die Geschäftsleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.

#### *(iii) Finanzierungsrisiken*

Zur Finanzierung von Ankäufen und zur Refinanzierung von bereits akquirierten Immobilien sowie der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Konzern auf Fremdmittel zu angemessenen Konditionen angewiesen. Es bestehen Finanzierungsrisiken für den Noratis-Konzern, sofern sich aufgrund unternehmensbezogener oder externer Faktoren die Bereitschaft zur Vergabe von Fremdmitteln ändert oder erschwert. Auch können sich die Bedingungen, zu denen der Konzern Fremdmittel aufnimmt, verschlechtern und sich so negativ auf die Finanzlage des Konzerns auswirken. Sollten hieraus Probleme bei der Bedienung laufender Kredite resultieren, könnte die Gruppe gezwungen sein, Immobiliensicherheiten zu verwerten. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen des Noratis-Konzerns führen.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge im Volumen von 16 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation bzw. einen einzuhaltenen Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 wurden innerhalb der Gruppe alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

#### *(iv) Ausfallrisiken*

Grundsätzlich bestehen außer Mietausfallrisiken keine weiteren Risiken aus Forderungsausfällen. Immobilienverkäufe werden ausschließlich über notarielle Kaufverträge abgewickelt, der Besitzübergang setzt die vollständige und vorbehaltlose Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer voraus, ebenso die Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Diese wird ausschließlich nach Feststellung des Zahlungseingangs in der Buchhaltung durch das Asset Management an den amtierenden Notar veranlasst.

Käuferseitige Nichterfüllung des Kaufvertrages führt nach den Regelungen der Standard-Kaufverträge zwangsläufig zur Rückabwicklung des Vertrages.

### **Marktbezogene Risiken**

Die Gruppe erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist der Konzern maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die der Konzern keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarkts, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Gruppe auswirkt.

### **Rechtliche Risiken**

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten. Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat der Noratis-Konzern angemessene Rückstellungen gebildet.

### **Risikokonzentration**

Da der Konzern neben kleinen Transaktionen auch auf im Verhältnis zum bestehenden Portfolio größere Transaktionen abzielt, kann es zur Risikokonzentration im Hinblick auf ein Portfolio oder einen Standort kommen. Insbesondere sofern in diesem Zusammenhang die genannten leistungswirtschaftlichen Risiken zum Tragen kommen und die Erwartungen nicht erfüllt werden, kann sich dies negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

### b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobiliensektor – unverändert als ein sehr attraktiver Markt dar, der von den positiven rahmenwirtschaftlichen Bedingungen profitiert.

Auf der Vertriebsseite profitiert die Gruppe vom aktuellen Niedrigzinsumfeld, dem starken Investoreninteresse an Immobilien als Sachwerte sowie der Tatsache, dass Deutschland aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation weiterhin als relativ sicherer Investitionsstandort nicht nur für nationale, sondern insbesondere auch für internationale Investoren attraktiv ist.

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind. Durch die historisch niedrigen Zinsen ist für Mieter der Erwerb oft günstiger als die Miete und Kapitalanleger können häufig zu Konditionen erwerben, bei denen die Miete sowohl die Zinsen als auch einen Teil der Tilgung finanziert.

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile des Konzerns in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Gesellschaft ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft.

Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis-Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotenzial, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen.

Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften (z.B. standardisierte Grundrisse) effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

Die Gruppe besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis-Gruppe besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der typischerweise deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegt.

Die Nachfrage in diesem Segment ist durch die Breite der Bevölkerung weniger volatil als Immobilien im oberen Preissegment. Das Angebot hingegen ist durch Preissteigerungen, aber insbesondere auch durch neue energetische Vorschriften dahingehend limitiert, dass neue Immobilien mit einem monatlichen Mietzins deutlich unter 10,00 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche kaum zu errichten sind.

Insofern ist die Noratis-Gruppe mit ihrem Geschäftsmodell sowohl als Immobilien-Bestandsentwickler als auch Immobilien-Handelsunternehmen sehr gut aufgestellt, um Chancen für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

Stabile bis steigende Mieten, Immobilienpreise und Nachfrage nach Wohnimmobilien, ferner geringe Leerstände in Verbindung mit niedrigen Finanzierungszinsen ermöglichen höchst wahrscheinlich auch in nächster Zukunft stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum des Konzerns.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Gruppe für das Geschäftsjahr 2019 deutlich steigende Umsätze aus der Vermarktung der zum Verkauf bestimmten Objekte. Gleichzeitig ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

### c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Der Geschäftsleitung der Noratis-Gruppe sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf den Konzern auswirken könnten. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes in Deutschland auch in Zukunft in weiteres Wachstum umsetzen zu können, ohne dabei unvermeidbare Risiken einzugehen.

## 4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter und damit das zehnte Jahr in Folge auf Wachstumskurs. So erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2019 ein Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,0 Prozent. Gleichzeitig entwickelt sich der Arbeitsmarkt weiterhin positiv. In der Folge nehmen auch die privaten Einkommen weiter spürbar zu: Die Nettolöhne und -gehälter pro Arbeitnehmer steigen im Jahr 2019 voraussichtlich um 4,8 Prozent.

Auch für die Immobilienwirtschaft rechnet der Rat der Immobilienweisen im Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft damit, dass sich in Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit der Preisauftrieb am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2019 fortsetzen wird, zumal das nach wie vor günstige Zinsumfeld sowie steigende Beschäftigungszahlen und Einkommen die Immobiliennachfrage weiter stützen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Marktspannung in zunehmendem Maße von den Kernstädten auf ihr Umland übertragen wird.

Vor dem Hintergrund dieser weiterhin attraktiven gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht der Vorstand davon aus, auch in 2019 die positive Entwicklung des Konzerns der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.



Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 für das Geschäftsjahr 2019 bei steigenden Umsatzerlösen mit einem EBIT und EBT auf dem Niveau der beiden Vorjahre gerechnet, da von einer Normalisierung der Rohertragsmarge bei den Verkaufserlösen ausgegangen wird.

Wie auch bereits in den Vorjahren ist beabsichtigt, das Volumen an Vorratsimmobilien gegenüber 2018 im Geschäftsjahr 2019 durch den Netto-Zukauf von Immobilien nochmals zu steigern. Zur Finanzierung dieses Wachstums wird die Gruppe weitere Darlehen aufnehmen, gegebenenfalls auch weiteres Eigenkapital.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist wie bereits im Vorjahr vorgesehen, den Bekanntheitsgrad des Konzerns im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern.

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr plangemäß deutlich ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2019 ist geplant, den Personalbestand nur noch moderat auszubauen, insbesondere abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögens von Immobilienportfolios. Im Fokus steht weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist geplant, der Belegschaft Mitarbeiteraktien oder ein ähnliches Instrument anzubieten.

## 5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei der Konzernmuttergesellschaft Noratis AG. Die Abschlüsse des Konzerns werden durch eigene Mitarbeiter erstellt, unterstützt durch externe Dienstleister, insbesondere was steuerliche Themen sowie die Personalabrechnung betrifft. Auch die Mietenbuchhaltung wird durch eigene Mitarbeiter zur Kontrolle der externen Hausverwaltungen durchgeführt.

Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf Gruppen- und Objektebene erstellt.

Noratis AG

Eschborn, den 29. März 2019



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

---

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben.

Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen.

Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 2. April 2019



**RGT TREUHAND**  
Revisionsgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr  
Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt  
Wirtschaftsprüferin



---

# Finanzkalender

---

<b>7.-8. Mai 2019</b>	<b>Münchener Kapitalmarkt Konferenz</b>
<b>17. Juni 2019</b>	<b>Ordentliche HV in Eschborn</b>
<b>30. September 2019</b>	<b>Halbjahresbericht 2019</b>
<b>7.-9. Oktober 2019</b>	<b>EXPO REAL in München</b>
<b>25.-27. November 2019</b>	<b>Eigenkapitalforum in Frankfurt a. M.</b>
<b>31. Dezember 2019</b>	<b>Geschäftsjahresende</b>

---

## Impressum

Herausgeber:  
Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20  
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24

Inhaltliche Konzeption / Text:  
edicto GmbH, Frankfurt

Realisation:  
edicto GmbH, Frankfurt

## Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen und Projektionen die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Einschätzungen und Prognosen der Geschäftsleitung der Noratis AG und anderen derzeit verfügbaren Informationen beruhen. Sie beinhalten verschiedene bekannte wie auch unbekannt Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung oder die Leistungen wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck gebrachten oder implizierten Einschätzungen abweichen und damit deren Eintritt jeweils unsicher ist. Insbesondere die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von zukunftsbezogenen Aussagen, insbesondere von diesen zugrundeliegenden Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und sonstige wichtige Faktoren kann keine Gewähr geleistet werden. Die Noratis AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab.



---

Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20  
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24