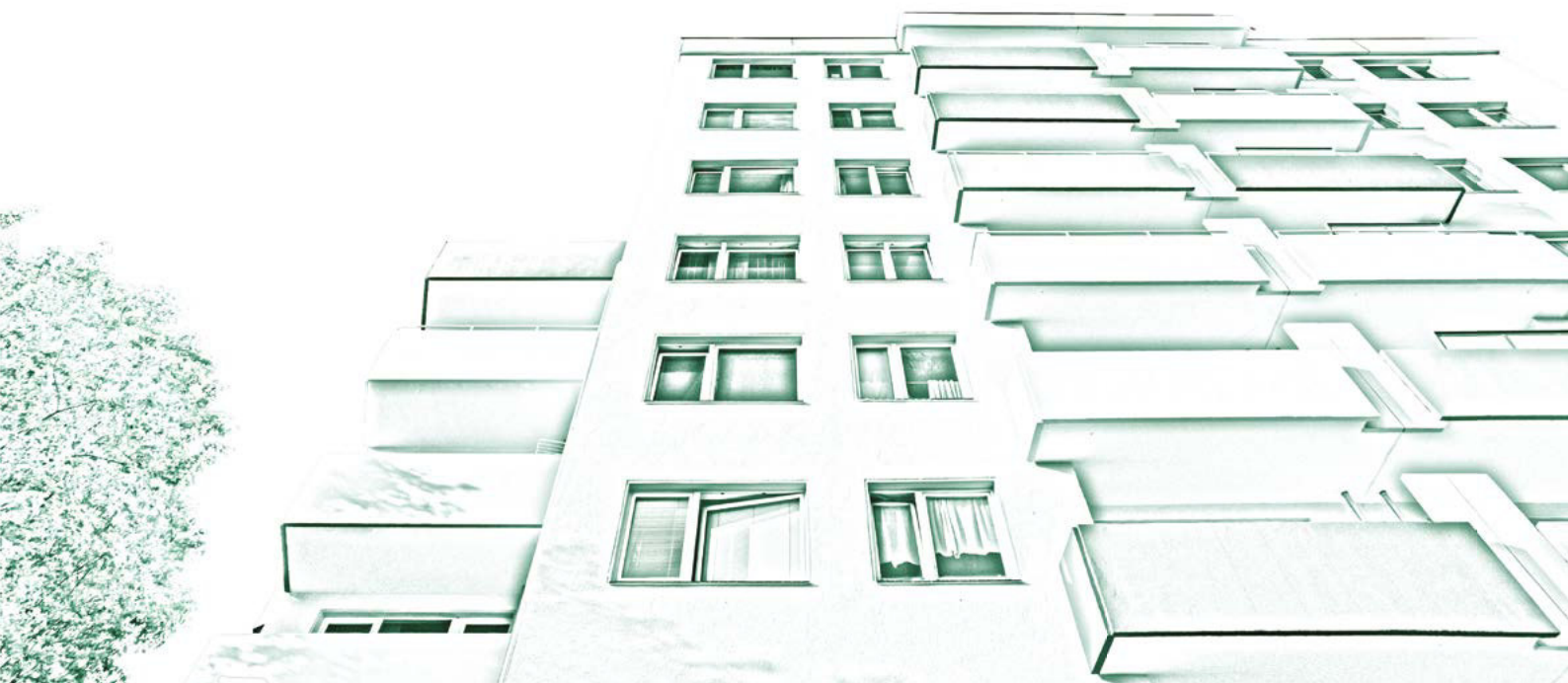




NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

## Halbjahresbericht 2022



# Konzernkennzahlen (gem. IFRS)

	2021	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2022
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	73,6	59,8	68,1
EBIT (Mio. Euro)	19,4	13,3	11,9
EBT (Mio. Euro)	13,4	10,2	11,2
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	9,5	7,3	8,0
Ergebnis pro Aktie (gewichtet, unverwässert, Euro)	1,97	1,52	1,65
Bilanzsumme (Mio. EUR)	446,6	376,2	443,7
Verkaufte Einheiten	299	289	268
Gekaufte Einheiten	1.145	543	286
Einheiten	4.212	3.620	4.230
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m <sup>2</sup> )	279.000	244.000	280.000

<b>04</b>	Brief des Vorstands
<b>06</b>	Das Unternehmen
<b>06</b>	Die Strategie
<b>07</b>	Das Geschäftsmodell
<b>08</b>	Entwicklung des Immobilienportfolios
<b>12</b>	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
<b>16</b>	Nachhaltigkeit ist Verpflichtung und Chance zugleich
<b>19</b>	Konzernlagebericht
<b>33</b>	Konzernzwischenabschluss
<b>41</b>	Konzernanhang
<b>55</b>	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

das 1. Halbjahr 2022 war nicht nur für die Noratis AG von zahlreichen unerwarteten Entwicklungen geprägt: Wir wurden mit gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen konfrontiert, die wir so in Europa seit langem nicht mehr gesehen und eigentlich als überwunden eingeschätzt haben. In der Ukraine erleben wir einen Krieg, dessen Auswirkungen global sind, die wir aber insbesondere in Europa spüren. Auch die Gemengelage aus Zinswende und deutlich anziehenden Inflationsraten, steigenden Baukosten sowie allen voran die Energiekrise sind hier zu nennen. Hinzu kommt, dass durch den Krieg die unverändert bestehenden Lieferkettenprobleme noch verstärkt wurden. Das alles zusammengenommen hat die wirtschaftliche Entwicklung schon zum Jahresauftakt beeinträchtigt.

Trotz des schwierigen Marktumfeldes hat sich die Noratis AG hier gut behauptet und erfolgreich weiterentwickelt. Unsere Ausrichtung auf bezahlbare Bestandswohnungen hat sich dabei einmal mehr bewährt. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, lag im 1. Halbjahr 2022 mit 11,9 Mio. Euro etwas unter dem Vorjahreswert von 13,3 Mio. Euro. Während in der Vergleichsperiode des vergangenen Jahres 289 Einheiten veräußert wurden, lagen die Verkäufe im 1. Halbjahr 2022 bei 268 Einheiten. Dabei ist die Profitabilität der veräußerten Objekte in der aktuellen Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr primär aufgrund der kürzeren Halteperiode niedriger.

Das Ergebnis vor Steuern, EBT, lag mit 11,2 Mio. Euro sogar über dem Vorjahreswert von 10,2 Mio. Euro. Positiv machte sich dabei die Wertsteigerung der Derivate bemerkbar. Auf-

grund der im Berichtszeitraum gestiegenen Zinsen ergaben sich aus der Bewertung der Zinssicherungsgeschäfte positive Effekte. Entsprechend stieg auch das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2022 auf 8,0 Mio. Euro nach 7,3 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

Sehr positiv haben sich ebenfalls im Berichtszeitraum die Mieteinnahmen entwickelt. Sie sind auf 14,0 Mio. Euro nach 10,2 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2021 gestiegen. Der deutliche Anstieg ist auch Ausdruck des weiter ausgebauten Immobilienbestands, der zum Ende des Halbjahres bei 4.230 Einheiten lag. Ein Jahr zuvor waren es noch 3.620 Einheiten. Des Weiteren wurden gezielt Leerstände vermietet sowie Bestandsmieten durch unsere intensiven Entwicklungsmaßnahmen der Gebäude angepasst.



**Igor Christian Bugarski**  
CEO

**André Speth**  
CFO

Im 1. Halbjahr 2022 hat die Noratis AG 286 Einheiten erworben, nach 543 Einheiten im Vorjahreszeitraum. Durch den überwiegenden Einkauf von Portfolios unterliegen die Halbjahreszukäufe traditionell größeren Schwankungen. Im 1. Halbjahr 2022 war zudem zu beobachten, dass viele Verkäufer noch nicht bereit waren, das veränderte Marktumfeld bei ihrer Preisgestaltung zu berücksichtigen. Dies hat insgesamt zu einem geringeren Transaktionsvolumen geführt. Ein Vorgang, den wir bereits in der Vergangenheit bei sich ändernden Marktbedingungen beobachtet haben. In der Regel reguliert sich der Markt nach einiger Zeit wieder, wodurch sich dann auch wieder gute Einkaufschancen für uns ergeben sollten.

Wir sehen die Marktentwicklung mittel- bis langfristig als Chance, unseren Immobilienbestand wie geplant weiter mit attraktiven Bestandsobjekten auszubauen. Als Chance sehen wir ebenfalls die weiter an Bedeutung gewinnenden Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung – kurz ESG. Entsprechend analysieren wir bei all unseren Objekten die Möglichkeiten energetischer Optimierungen/Modernisierungen. Wir gehen davon aus, dass der energetische Zustand eines Objektes in Zukunft bei der Bewertung und Vermietung eine größere Rolle spielen wird. Zudem sorgen niedrige Energiever-

bräuche nicht nur für einen positiven Umwelteinfluss, sondern auch für niedrigere Nebenkosten bei den Mietern. Gerade in Zeiten von Energie-Knappheit beziehungsweise -teuerung, wie sie für den kommenden Herbst/Winter prognostiziert wird, ist das ein wichtiger Punkt. Wir haben deshalb für unseren Gebäudebestand das Ziel ausgerufen, bis 2045 klimaneutral zu sein.

Das Umfeld wird sicher auch im 2. Halbjahr 2022 herausfordernd bleiben. Wir sind aber zuversichtlich, mit unserer Ausrichtung und der guten Entwicklung des 1. Halbjahres 2022 unsere Planungen für das Gesamtjahr zu erreichen. Ziel bleibt, den Immobilienbestand weiter auszubauen und EBIT und EBT gegenüber 2021 deutlich zu steigern.

Einmal mehr möchten wir an dieser Stelle das besondere Engagement unseres Teams hervorheben und uns bei jedem Einzelnen bedanken. Danken möchten wir auch unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen. Wir arbeiten unverändert mit vollem Engagement daran, die Noratis AG erfolgreich weiterzuentwickeln. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter eng begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth

## Noratis AG – Das Unternehmen

Die Noratis AG ist führend  
in der Bestandsentwicklung von  
Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Noratis AG ist ein Wohnimmobilienunternehmen, das auf die Entwicklung von Bestandsimmobilien in Deutschland spezialisiert ist. Gekauft werden in die Jahre gekommene Objekte, gerne mit kaufmännischem und technischem Entwicklungspotenzial in vielversprechenden Sekundärlagen oder in Randlagen von Ballungsgebieten. Bereits beim Einkauf analysiert die Noratis AG den Standort sowie die objektspezifischen Merkmale, um das Entwicklungspotenzial und die notwendigen Investitionen abzuschätzen. Dabei wird im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auch untersucht, wie die Immobilie unter ESG-Gesichtspunkten weiterentwickelt werden kann.

Bei der Entwicklung des Immobilienbestandes hat die Noratis AG die Interessen sämtlicher Stakeholder – Investoren/Aktionäre, Käufer/Verkäufer, Dienstleister, Mieter, Mitarbeitende – im Blick. Das Ziel der Noratis ist, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum nicht nur zu erhalten, sondern auch zu schaffen. Renoviert werden in erster Linie leerstehende Wohnungen, damit diese wieder der Vermietung zugeführt werden können. Bereits bestehende Mieter können dabei in ihren Wohnungen bleiben, dürfen bei Interesse jedoch auch in eine der neu renovierten Wohnungen ziehen. So generiert die Noratis AG mit ihren Portfolios auch während der Entwicklungsphase stetige, gut planbare Mieterträge.

Entwickelte Objekte bleiben anschließend entweder im eigenen Bestand, wodurch das Unternehmen von den aus der Entwicklung resultierenden höheren Mieteinnahmen profitiert, oder werden als Blocktrade beziehungsweise im Einzelverkauf gewinnbringend veräußert. Mit diesem Ansatz verbindet die Noratis AG das Beste aus zwei Welten: Die Vorteile eines Bestandshalters mit stetigen sicheren Mieteinnahmen kombiniert mit überdurchschnittlichen Renditepotenzialen eines Projektentwicklers.

Durch die behutsame und nachhaltige Aufwertung von in die Jahre gekommenen Liegenschaften sowie dem wertschätzenden und vertrauensvollen Umgang mit allen involvierten Vertragsparteien hat sich die Noratis AG deutschlandweit als bevorzugter Partner bei den verschiedenen Stakeholdern – Investoren/Aktionäre, Käufer/Verkäufer, Dienstleister, Mieter, Mitarbeitende – etabliert.

## Die Strategie

Mit ihrer Nischenstellung als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien an B- und C-Standorten deutschlandweit befindet sich die Noratis AG seit Jahren auf einem profitablen Wachstumskurs. Die sich bietenden Chancen will die Noratis auch in den kommenden Jahren weiterhin für sich und ihren Expansionskurs nutzen. Ziel ist, bereits aus dem Immobilienbestand nachhaltig profitabel zu sein. Mit der Veräußerung entwickelter Objekte realisiert die Noratis AG die Ergebnisse ihres aktiven Asset Managements und generiert zusätzliche Ergebnisbeiträge. Die zurückfließenden Mittel stehen zudem wieder für weitere Objektankäufe zur Verfügung.

Darüber hinaus hat sich der Ankeraktionär Merz Real Estate verpflichtet, bis Ende 2024 bis zu 50 Mio. Euro Eigenkapital für das geplante weitere Wachstum zur Verfügung zu stellen. Bis zum Ende des 1. Halbjahres 2022 sind hiervon rund 14 Mio. Euro investiert worden. Dieser finanzielle Rahmen gibt der Noratis AG Planungssicherheit bei der Bestandsentwicklung, aber vor allem auch beim Ankauf: Dem Eschborner Bestandsentwickler werden jährlich eine sehr hohe Anzahl an Objekten durch das über die Jahre gewachsene Netzwerk angeboten, die dann einer eingehenden Ankaufsprüfung unterzogen werden.

Die Strategie der Noratis AG zeichnet sich dadurch aus, dass das Unternehmen bevorzugt kleinteilig, ab 20 Wohneinheiten bis gut 500 Wohneinheiten, ankauft. Ein weiterer Vorteil für das Unternehmen ist, dass in diesem Segment der Wettbewerb vergleichsweise niedriger ist. Privatanleger sind als Investoren hier weniger aktiv, da für sie die Investitionen oft zu hoch sind und sie nicht über ausreichend technisches Know-how für die Entwicklung verfügen, während für institutionelle Anleger die veranschlagten Beträge hingegen oft nicht den Mindestinvestitionssummen entsprechen. Mit ihrer Nischenstellung kann die Noratis in diesem Segment überdurchschnittlich attraktiv einkaufen.

# Das Geschäftsmodell

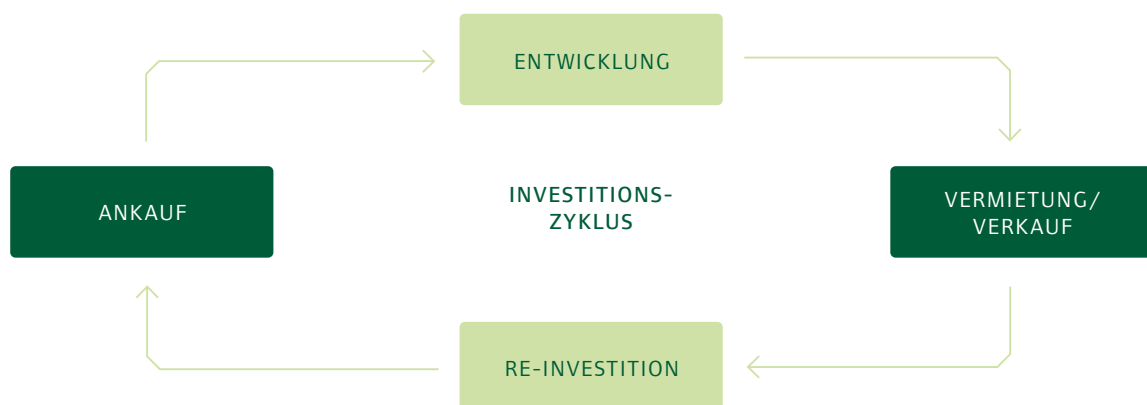
Als Bestandsentwickler ist die Noratis AG auf die Erhaltung und Schaffung von attraktivem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum in Deutschland fokussiert. Noratis investiert dabei in in die Jahre gekommene Bestandsobjekte, vorrangig in Sekundärlagen, bei denen kaufmännisches und/oder technisches Know-how für die Modernisierung erforderlich sind. Entwickelte Objekte werden entweder im eigenen Bestand gehalten, um von dem aus der Entwicklung resultierenden Mietpotenzial zu profitieren, oder sie werden im Rahmen von Portfoliotransaktionen oder im Einzelverkauf veräußert, wodurch der aus dem Asset Management generierte Mehrwert realisiert wird.

Durch die hohe Anzahl bereits erfolgreich abgeschlossener Immobilienprojekte kann die Noratis AG erfahrungsgemäß schon beim Einkauf notwendige Folgeinvestitionen kalkulieren und die Potenziale eines Objektes abschätzen. Gerade im Bestand spielt das Thema Nachhaltigkeit eine zunehmend bedeutendere Rolle, weshalb die Noratis AG die Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, ESG, in der Strategie der Gesellschaft fest verankert hat. Durch die Fokussierung auf die Bestandsentwicklung ist das Geschäftsmodell per se auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Darüber hinaus werden bereits beim Ankauf sowie bei den Bestandsimmobilien ESG-Kriterien angesetzt. Diese dienen dazu, die sich aus den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Themen der Nachhaltigkeit im Immobilienbereich ergebenden Chancen zu nutzen.

Leerstehende Wohnungen werden so modernisiert, dass diese von unterschiedlichsten Mietern wie Familien, Singles, Paaren oder Rentnern bezahlbar angemietet werden können. Luxusanierungen gibt es keine, stattdessen ist das Ziel, am jeweiligen Standort das attraktivste Angebot hinsichtlich des Preises und der Wohnqualität anzubieten. Die Mieter sollen gerne bei der Noratis AG wohnen. Dies sorgt für stabile Mietverhältnisse, einen hohen Vermietungsstand und einer ebenfalls hohen Weiterempfehlungsquote, sofern es zum Mieterwechsel kommt.

Durch den Kauf von Portfolios mit in der Regel weniger als 500 Wohnungen sowie durch die Ausrichtung auf Sekundärlagen ist die Gesellschaft auf ein Immobiliensegment spezialisiert, das erfahrungsgemäß weniger Schwankungen unterliegt als andere Bereiche der Immobilienbranche. Das Transaktionsvolumen kleinerer Portfolios war in der Vergangenheit weniger volatil als das des Gesamtmarktes. Gleichermaßen unterliegen auch die Transaktionspreise in Sekundärlagen geringeren Schwankungen als an den Top-Standorten.

Fester Bestandteil der Unternehmensstrategie ist, die Interessen aller Stakeholder – Investoren/Aktionäre, Käufer/Verkäufer, Dienstleister, Mieter, Mitarbeitende – immer zu berücksichtigen. Dieser gelebte partnerschaftliche Ansatz macht die Noratis AG zum bevorzugten Geschäftspartner – nachhaltig und langfristig.



# Entwicklung des Immobilienportfolios







Im 1. Halbjahr 2022 haben sich im wirtschaftlichen Umfeld des Immobilienmarktes deutliche Veränderungen ergeben: Der Krieg in der Ukraine, gestiegene Energiepreise, eine seit Jahren nicht gesehene hohe Inflation und signifikant höhere Zinsen haben dazu geführt, dass das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien in Deutschland rückläufig war. In diesem Umfeld hat sich die Noratis AG weiterhin gut entwickelt und den Immobilienbestand auf 4.230 Einheiten zum Ende des Halbjahres erfolgreich ausbauen können. Vor einem Jahr lag der Bestand noch bei 3.620 Einheiten, gegenüber dem Portfoliobestand zum Jahresende 2021 von 4.212 Einheiten ergibt sich ein leichter Zuwachs.

Dabei hat die Noratis AG durch Blockverkäufe und Privatisierungen insgesamt 268 Wohneinheiten veräußert und damit schon nahezu den Wert des gesamten Jahres 2021 von 299 Wohneinheiten erreicht. Auch im Vorjahr entfiel ein Großteil der Verkäufe auf das 1. Halbjahr. Veräußert wurden Objekte vor allem in Münster, zudem in Braunschweig, Tönisvorst und Castrop-Rauxel.

Erworben wurden im 1. Halbjahr 2022 insgesamt 286 Einheiten. Der Immobilienbestand ist überwiegend an den Frankfurter Standorten in Bayern ausgebaut worden, weiterhin erfolgten Zukäufe unter anderem im Berliner Umland und der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Die Noratis AG bleibt somit weiter auf Expansionskurs. Auch in den kommenden zwei Quartalen sollen die sich im Markt bietenden Chancen genutzt und attraktive Zukäufe getätigt werden. Im Fokus ist dabei nicht nur der Ausbau der Immobilienbestände an den vorhandenen Standorten, sondern ebenso die Erschließung neuer Standorte. Die Einkaufsstrategie der Noratis AG bleibt dabei ausgerichtet auf bezahlbaren Wohnraum in Deutschland.





# Noratis am Kapitalmarkt im 1. Halbjahr 2022

## Aktienkurs

Der deutsche Aktienmarkt hat im 1. Halbjahr 2022 kräftige Verluste hinnehmen müssen und eine historisch schlechte Performance gezeigt. Deutlich steigende Zinsen und Inflationsraten, Lieferkettenprobleme sowie der Krieg in der Ukraine haben den Aktienmarkt belastet. Der deutsche Leitindex DAX verzeichnete im 1. Halbjahr einen Abschlag von 19,5 Prozent. Noch deutlicher waren die Rückgänge bei den Nebenwerten und im Immobilienbereich. Der Small-Cap-Index SDAX musste im Berichtszeitraum einen Verlust von rund 27 Prozent hinnehmen. Beim F.A.Z. Bau und Immobilien-Index lag der Rückgang sogar bei rund 34 Prozent, beim FTSE/EPRA NAREIT Germany-Index, der sich aus börsennotierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, lagen die Kursverluste bei rund 36 Prozent.

In diesem Marktumfeld hat sich die Aktienentwicklung der Noratis AG zunächst robust gezeigt und sich der negativen Entwicklung bis in den Juni hinein entziehen können. Nach der am

23. Juni 2022 abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung und der Zahlung der Dividende von 0,55 Euro je Aktie kam es dann aber auch bei der Aktie der Noratis AG zu einem deutlichen Kursrückgang: Der niedrigste Kurs des Halbjahres wurde am letzten Tag des Berichtszeitraums mit 15,50 Euro notiert. Der Höchstkurs lag bei 21,00 Euro am 10. und 11. Februar 2022.

Für das 1. Halbjahr ergibt sich daraus ein Kursverlust von rund 20,7 Prozent. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung beträgt das Minus rund 17,9 Prozent. Damit hat sich die Aktie der Noratis AG zwar deutlich besser als der Markt und vor allem im Verhältnis zu den notierten Immobilienwerten entwickelt, die Kursentwicklung ist dennoch aus Sicht der Gesellschaft enttäuschend. Die börsentäglichen Umsätze an allen Handelsplätzen lagen im 1. Halbjahr 2022 bei 3.631 Aktien, davon entfielen 1.859 Aktien auf den elektronischen Handelsplatz Xetra. Dies entspricht rd. 50 Prozent des Handelsvolumens.

## Hauptversammlung

Am 23. Juni 2022 wurde die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2021 erneut in virtueller Form abgehalten. Beschlossen wurde unter anderem die vorgeschlagene Erhöhung der Dividende auf 0,55 Euro je Aktie. Daneben ist mit

Joachim von Bredow ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt worden. Er übernimmt den Sitz von Hendrik von Paepcke. Alle weiteren Tagesordnungspunkte wurden mit mehr als 96,4 Prozent der vertretenen Stimmen verabschiedet.

## Research

Im 1. Halbjahr 2022 haben drei Researchhäuser die Noratis AG gecovert. In den jüngsten Veröffentlichungen wurden dabei Kursziele zwischen 26,00 Euro bis 30,20 Euro genannt. Die

Analysten haben die Noratis-Aktie dabei mit der Empfehlung „Kaufen“ eingestuft.

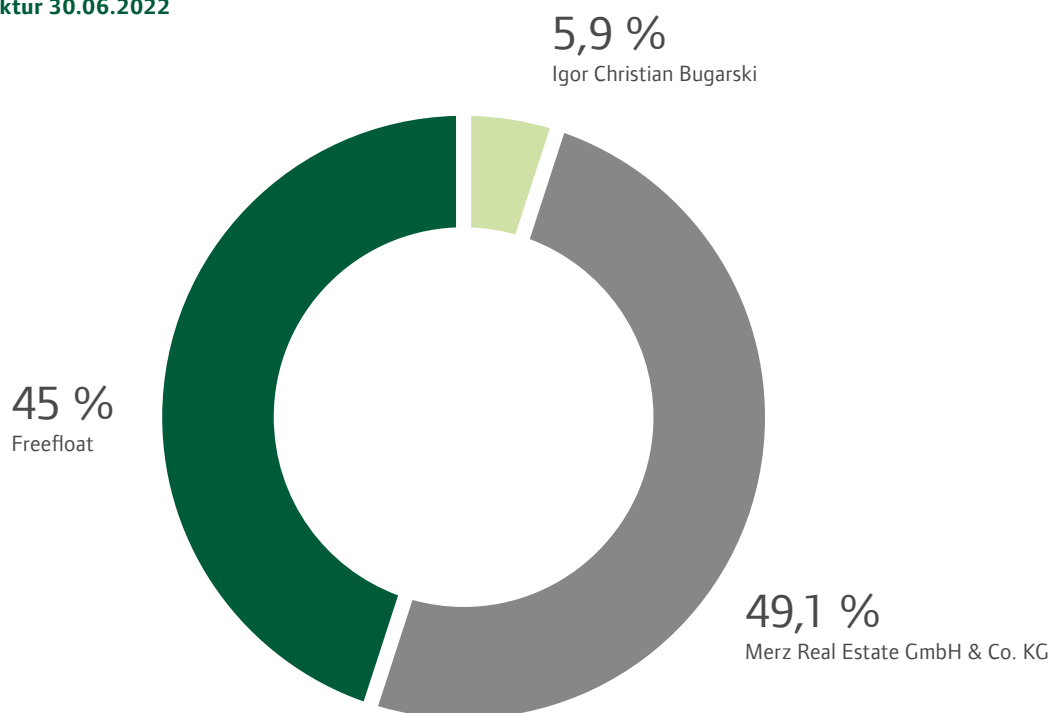
Researchgesellschaft	letztes Update 2022	Empfehlung	Kursziel
Metzler	02.05.2022	Kaufen	30,20 Euro
SMC	17.05.2022	Kaufen	29,20 Euro
Pareto	08.06.2022	Kaufen	26,00 Euro

## Investor Relations

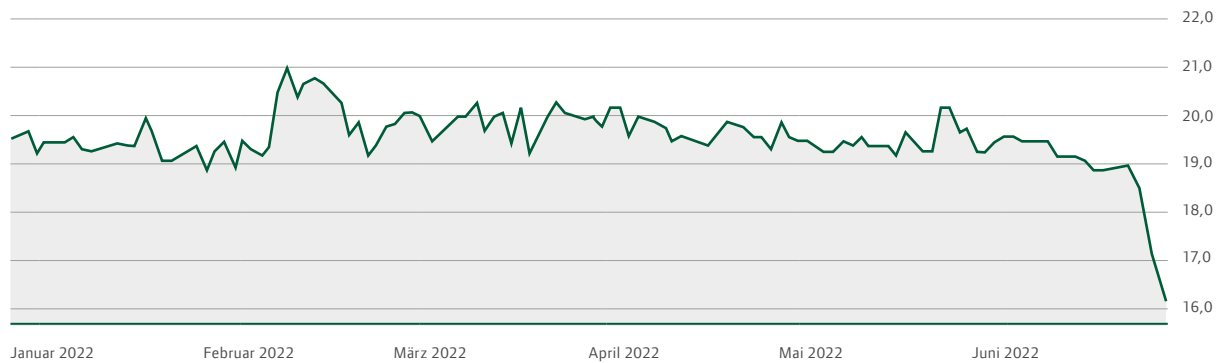
Die Noratis AG hat sich einer offenen und transparenten Kommunikation mit dem Kapitalmarkt verpflichtet. Entsprechend wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung berichtet; wichtige Unternehmensereignisse werden über Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen veröffentlicht. Zudem publiziert Noratis Halbjahres- und Geschäftsberichte.

Neben Einzelgesprächen mit institutionellen Investoren und Pressevertretern präsentiert der Vorstand der Noratis AG auch regelmäßig auf Kapitalmarktkonferenzen. Damit sollen die bestehenden Investoren regelmäßig über die Geschäftsentwicklung informiert und weitere Investoren für die Gesellschaft gewonnen werden.

## Aktionärsstruktur 30.06.2022



Kursentwicklung der Noratis-Aktie im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 (in EUR)



## Weitere Informationen

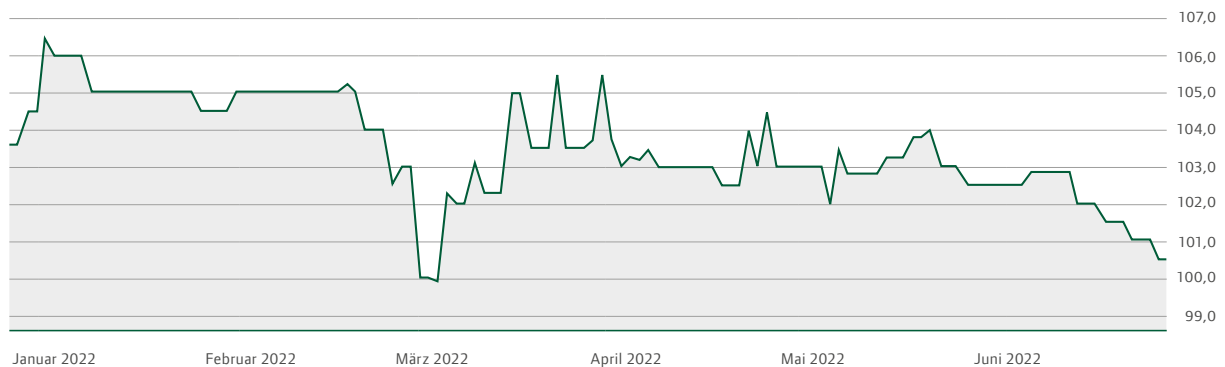
ISIN / WKN / Börsenkürzel	DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA
Art der Aktien	4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2022	rund 75 Mio. Euro
Grundkapital	€ 4.818.027
Erstnotiz	25. Juni 2017
Handelssegment	Scale
Designated Sponsor	ODDO BHF

## Anleihe

Im November 2020 hat die Noratis AG eine 5,50%-Unternehmensanleihe begeben, von der 30 Mio. Euro emittiert wurden. Die Anleihe verfügt über eine Stückelung von 1.000 Euro, sodass auch Privatanleger in die Anleihe investieren können. Im

Berichtszeitraum notierte das Papier nahezu durchgängig über 100 Prozent. Am letzten Handelstag des 1. Halbjahres 2022 ging die Anleihe mit 98 Prozent aus dem Handel.

Noratis Anleihe 2020/2025 (Frankfurt)



## Weitere Informationen

WKN / ISIN	A3H2TV / DE000A3H2TV6
Emissionsvolumen (EUR)	30 Mio. Euro, bis zu 50 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	1.000 Euro
Laufzeit	5 Jahre (bis 16. November 2025)
Zinskupon	5,5 Prozent
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	11.11.2021
Fälligkeit	11.11.2025
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

Im August 2021 hat die Noratis AG eine 4,75%-Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit von sechs Jahren begeben. Die ausgegebene Tranche über 10 Mio. Euro wurde vollständig von

einer deutschen Versicherung gezeichnet. Die Anleihe verfügt über eine Stückelung von 100.000 Euro und notiert seit Handelsaufnahme bei 100 Prozent.

## Weitere Informationen

WKN / ISIN	A3E5WP / DE000A3E5WP8
Emissionsvolumen (EUR)	10 Mio. Euro, bis zu 40 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	100.000 Euro
Laufzeit	6 Jahre (bis 16. August 2027)
Zinskupon	4,75 Prozent
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	13.08.2022
Fälligkeit	13.08.2027
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

# Nachhaltigkeit ist Verpflichtung und Chance zugleich

Unsere Verantwortung gegenüber Gesellschaft, Umwelt und unseren Stakeholdern<sup>1</sup> ist für uns als Noratis selbstverständlich und fester Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Als Bestandsentwickler von in die Jahre gekommenen Wohnimmobilien leben wir bereits das Prinzip der Nachhaltigkeit, da wir ressourcenschonend bezahlbaren Wohnraum erhalten bzw. schaffen. Wir handeln dabei ökologisch und sozial bewusst und

schaffen so einen Mehrwert für Gesellschaft, Umwelt und alle Stakeholder. Wir verstehen ESG als Chance und integrieren nachhaltiges Denken und Handeln in unsere Geschäftsprozesse, um einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Bilanz zu leisten und uns auch gleichzeitig für die Zukunft wettbewerbsfähig aufzustellen und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens langfristig zu sichern.

## Nachhaltige Unternehmensführung - Unser Ansatz

Unser Ziel ist, insbesondere durch den Einsatz neuer Technologien und weiterer Prozessoptimierung, durch Aufbrechen der Datensilos und Entwicklung eines digitalen Mindsets unser Unternehmen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

*Wir haben unser Leitbild und unsere Werte überarbeitet. Unsere Werte vereinen uns und bilden die Grundlage für unser Handeln. Sie bestimmen unsere Unternehmenskultur.*

## Gesellschaft und Kunden - Verantwortung übernehmen

Wir sind uns unserer Betreiberverantwortung sehr bewusst und ergreifen die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen, um Gefahren oder Nachteile für die Gesundheit und Sicherheit unserer Mieter, Kunden und Dritter zu vermeiden oder zu verringern.

*Wir haben Wartungs- und Prüftermine in unseren Liegenschaften durchgeführt und werden diese weiter in dem erforderlichen Turnus anstoßen und überwachen.*

## Umwelt- und Klimaschutz - CO<sub>2</sub>-Fußabdruck senken

Unser Ziel ist, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu entwickeln, unter der Maßgabe, die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu erhalten und zu optimieren.

*Wir bewerten unser Portfolio nach ESG-Gesichtspunkten und sind dabei, individuelle Sanierungspläne zu erarbeiten.*

---

<sup>1</sup> Verkäufer/Eigentümer, Banken, Mitarbeiter, Dienstleister/Handwerker, Investoren/Aktionäre, Käufer



**Attraktiver Arbeitgeber - Stärkung des Employer Brandings**

Unser Ziel ist nicht nur die Gewinnung von neuen qualifizierten Mitarbeitenden, sondern auch die Bindung und Weiterentwicklung der bestehenden Mitarbeitenden durch die Stärkung der Marke Noratis als Arbeitgeber.

*Wir haben Jobvideos für die Rollen „Asset Manager“ und „Technischer Projektleiter“ gedreht, eine Mitarbeiterumfrage mit gutem Ergebnis durchgeführt, den Relaunch der Homepage angestoßen und eine Advertorial-Kampagne bei der Immobilien Zeitung gestartet.*

**Lieferkette - Verantwortungsvoller und verlässlicher**

Bei der Beschaffung unserer Produkte und Dienstleistungen ist es unser Ziel, sicherzustellen, dass unsere Anforderungen und Erwartungen an die vorgegebenen Umwelt- und Sozialstandards erfüllt werden.

*Wir konsolidieren sukzessive unsere Materialbedarfe und sind dabei, Energieeffizienzpartnerschaften zu gründen, um zukünftig stabile Lieferketten sicherzustellen.*

**Unsere Werte**

<b>RESPEKT</b>	<i>Gelebte Beziehungen sind Partnerschaften.</i>
<b>VERANTWORTUNG</b>	<i>Wir stellen uns Herausforderungen und übernehmen Verantwortung.</i>
<b>VERTRAUEN</b>	<i>Authentizität und Ehrlichkeit sind unsere Basis.</i>
<b>NUTZEN</b>	<i>Wir schaffen Mehrwert. Für alle.</i>



# Konzernlagebericht

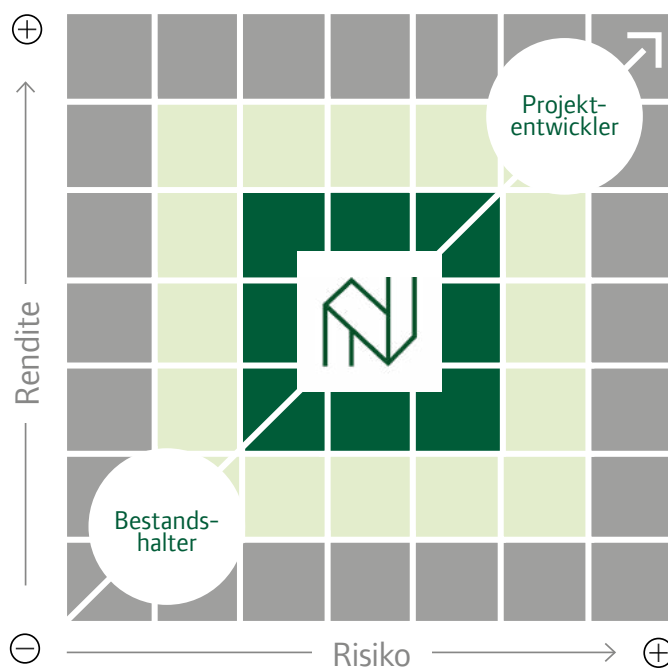
*zum 30. Juni 2022*

<b>20</b>	Grundlagen des Konzerns
<b>22</b>	Wirtschaftliche Lage
<b>30</b>	Chancen- und Risikobericht
<b>31</b>	Prognosebericht
<b>31</b>	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
<b>31</b>	Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit und Planbarkeit eines eigenen Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotenziale, die durch den aktiven Verkauf gehoben werden. Darüber hinaus werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte des Bestandsportfolios jährlich ergebniswirksam erfasst.



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotenzial verfügen. Hierzu zählen meist Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1990er Jahren. Dabei investiert der Konzern bevorzugt in Sekundärlagen, also in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie 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- beziehungsweise Blockverkauf werden die Immobilien im Vorratsvermögen gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen

zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandhaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen.

Mit den durchschnittlich 68 Mitarbeitern im 1. Halbjahr 2022 deckt das Team des Noratis-Konzerns die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab: Vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den bisher realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. Der aktuelle Immobilienbestand zum 30. Juni 2022 besteht aus 4.230 Einheiten mit einer Fläche von rund 280.000 Quadratmetern.

### 1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe und dem Aufbau eines Bestandes von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur langfristigen Vermietung 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.

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH.

An der im Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94 Prozent und an der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH 65 Prozent der Geschäftsanteile.

An der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH wurden die Anteile im Juni 2021 von 75 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht.

Im Juli 2021 wurden die Noratis Domus GmbH und im Dezember 2021 die Noratis Wohnwert GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile an beiden Gesellschaften.

Die Noratis AG hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

## 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 werden der Loan to Value (LTV) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien des Konzerns 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

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts im zweiten Quartal 2022 leicht gewachsen. Das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) hat im Vergleich zum Vorquartal um 0,1 Prozent zugelegt. Damit hat sich die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber den schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs noch verschärft wurden, widerstandsfähig gezeigt. Das BIP-Wachstum hat das Vorkrisenniveau des vierten Quartals 2019 erreicht. In Relation zum Vorjahresquartal liegt der BIP-Zuwachs im zweiten Quartal preis- und kalenderbereinigt bei 1,7 Prozent.

In seiner Sommer-Konjunkturprognose geht das ifo-Institut von einem Wirtschaftswachstum von 2,5 Prozent in Deutschland für 2022 aus. Nachdem zu Jahresbeginn, nach dem Ende der Pandemiebedingten Einschränkungen, die konsumnahen Dienstleistungsbereiche aufgrund der Normalisierung der Konsumausgaben der Konjunktur einen kräftigen Schub verliehen haben, wirken sich die anhaltenden Lieferengpässe und der hohe Inflationsdruck konjunkturdämpfend aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht in seiner Konjunkturprognose von einem Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent für 2022 aus. Das monatlich erhobene DIW-Konjunkturbarometer von Juli 2022 zeigt jedoch angesichts der hohen Inflation, Energieknappheit und fortdauernden Lieferkettenstörungen eine deutlich pessimistischere Stimmungslage in der deutschen Wirtschaft auf. Der Wirtschaftsausblick der Deutschen Bundesbank in ihrem Monatsbericht von August 2022 fällt ebenso deutlich getrübt aus. So belasteten die gestiegenen Preise und die Energiekrise die Konsumlaune.

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

Im ersten Quartal 2022 stiegen die Preise für Wohnimmobilien nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) um durchschnittlich 12,0 Prozent gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres. Damit wurde die 10-Prozent-Marke zum vierten Mal in Folge geknackt. Jedoch deutet sich auf Quartalsbasis eine Abschwächung der Preisdynamik an. So lag die Steigerung der Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorquartal im Schnitt nur bei 0,8 Prozent. Im vierten Quartal 2021 hatte die Steigerung im Vergleich zum Quartal davor noch bei 3,1 Prozent gelegen.

Nach der Einschätzung von Savills Research ist im zweiten Quartal der seit 12 Jahren anhaltende Superzyklus am deutschen Immobilienmarkt infolge des veränderten Marktumfelds zu Ende gegangen. Dies drückt sich im Transaktionsvolumen aus: Das zweite Quartal 2022 war mit einem Transaktionsvolumen von 11,1 Mrd. Euro das umsatzschwächste Quartal seit Anfang 2016. Im Wohnimmobiliensektor ist der Rückgang im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 7,5 Mrd. Euro bzw. um 26,5 Prozent besonders ausgeprägt gewesen. Gemäß Savills ist das verminderte Transaktionsvolumen Ausdruck einer Anpassungsphase und einer damit verbundenen Zurückhaltung der Transaktionsaktivität. Die Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite sind auseinandergedriftet und haben zu einer Phase der Preiskorrektur geführt, die sich voraussichtlich bis in den Herbst hinziehen wird.

Laut BNP Paribas Real Estate ist das verhaltene erste Halbjahr mit einem geringeren Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien auf die von der Europäischen Zentralbank eingeleitete Zinswende und die gestiegenen Finanzierungskosten für Investoren zurückzuführen. Der Wohn- und Investmentmarkt befindet sich nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate gegenwärtig in einer Preisfindungsphase. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen bis zum Jahresende wieder an Fahrt gewinnt.

### 2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe im 1. Halbjahr 2022 verlief trotz der Turbulenzen aufgrund der Corona-Krise und des Krieges in der Ukraine stabil. Die Nachfrage von Wohnimmobilien ist inzwischen jedoch verhaltener und die Käuferseite ist durch die Änderungen am Kapitalmarktumfeld zurückhaltender geworden.

Trotz der etwas höheren Verkäufe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Immobilienbestand durch die Zukäufe nur leicht gesunken. Nach wie vor will die Noratis durch insgesamt höhere Netto-Zukäufe das Immobilienvermögen weiter ausbauen.

Die Bruttomieterlöse sind um 37,1 Prozent auf 14,0 Mio. EUR angestiegen. Der hohe Zuwachs der Immobilienbestände im Vorjahr ist hierfür der wesentliche Treiber. Die Verkaufserlöse sind um 9,2 Prozent auf 54,1 Mio. EUR gestiegen. Dadurch sind die Bestände an Vorratsimmobilien um 2,9 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2021 zurückgegangen. Die Zukäufe im 1. Halbjahr konnten den Verkauf nicht vollständig ausgleichen.

Während das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern aufgrund höherer Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,4 Mio. EUR geringer ausgefallen ist, konnte das Ergebnis vor Steuern um 1,0 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Grund hierfür sind vor allem die Erträge aus der Fair-Value-Bewertung von Zinssicherungen in Höhe von 3,7 Mio. EUR.

Durch das um 6,5 Prozent auf 86,6 Mio. EUR gestiegene Eigenkapital und der etwas geringeren Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem 31. Dezember 2021 von 18,2 Prozent auf 19,5 Prozent gestiegen.

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgliedert. Zur Umsetzung dieser strategischen Erweiterung erfolgte der Aufbau einer separaten Asset-Management-Abteilung zur Bewirtschaftung der langfristig gehaltenen Immobilien.

Der Großteil der Immobilienbestände ist aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis auch in der IFRS-Bilanzierung weiterhin als Vorratsvermögen ausgewiesen. Die Immobilien werden vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Veräußerungsabsicht im Vorratsvermögen bilanziert und deshalb mit den fortgeführten Anschaffungskosten und nicht mit den Marktwerten bewertet, was zu erheblichen stillen Reserven führt.

Der vom Unternehmen intern ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 30. Juni 2022 rund 485,4 Mio. EUR und liegt damit um 79,9 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 405,5 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 411,8 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von Anzahlungen und aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 144,6 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 30,02 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von 27,6 Prozent führt.

Im Laufe des 1. Halbjahres 2022 wurden an folgenden Standorten Immobilien erworben beziehungsweise veräußert:

## Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld am Main	95	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	21	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	44	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	18	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>286</b>	

## Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	1	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	7	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Tönisvorst	10	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>268</b>	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 4.230 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld am Main	95	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	21	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	44	Blockverkauf



Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	160	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Niederrodembach	10	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	1	Privatisierung
Niedersachsen	Celle	399	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königsutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	59	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	18	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>4.230</b>	

Inklusive 53 Gewerbeeinheiten

Insgesamt ist der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2022 mit 4.230 Einheiten (31. Dezember 2021: 4.212) und einem Bilanzvolumen von 422,0 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 434,4 Mio. EUR) in etwa gleich geblieben. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die geleisteten Anzahlungen auf Vorratsimmobilien sind darin enthalten.

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

## 2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 wie folgt entwickelt:

Werte in Mio. EUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Verkaufte Einheiten	268	289
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>68,1</b>	<b>59,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	54,1	49,6
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-44,3	-38,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>9,8</b>	<b>11,3</b>
Erlöse aus der Vermietung	14,0	10,2
Aufwendungen aus der Vermietung	-6,8	-4,1
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>7,2</b>	<b>6,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,2
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>17,3</b>	<b>17,6</b>
Personalaufwand	-3,3	-2,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-2,1	-1,6
<b>EBIT</b>	<b>11,9</b>	<b>13,3</b>
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-0,7	-3,1
<b>EBT</b>	<b>11,2</b>	<b>10,2</b>
Ertragsteuer	-3,2	-2,9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Im 1. Halbjahr ist der Konzernumsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 8,3 Mio. EUR bzw. 14,0 Prozent angestiegen.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien erhöhten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 um 9,2 Prozent und wurden wie im Vorjahr fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Durch den deutlichen Zuwachs des Netto-Bestandes an Immobilien ergibt sich bei den Erlösen aus der Vermietung eine Steigerung um 3,8 Mio. EUR beziehungsweise 37,1 Prozent auf 14,0 Mio. EUR gegenüber der Vorjahresperiode.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 22,8 Prozent auf 18,2 Prozent zurück und liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 59,3 Prozent im Vorjahr auf 51,2 Prozent gesunken. Diese hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses, dem Zustand der Immobilie und dem Leerstand ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen.

Der Anstieg bei den Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 3,3 Mio. EUR ist im Wesentlichen dem Ausbau des Personals im Bereich Asset Management und Technik aufgrund des höheren Immobilienbestandes geschuldet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen haben sich vor allem durch höhere Risikovorsorge bei Forderungen aus Mieten, höhere Reisekosten und höhere Kosten für die IT um 0,5 Mio. EUR erhöht.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch das niedrigere Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien, höhere Personalkosten sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,4 Mio. EUR zurückgegangen.

Durch den höheren Immobilienbestand im Vergleich zum Vorjahr sind gleichermaßen die Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung der Immobilien angestiegen. Daraus ergibt sich ein Mehraufwand bei den Finanzierungsaufwendungen von 1,3 Mio. EUR. Demgegenüber stehen Finanzerträge von 3,7 Mio. EUR aus der Fair-Value-Bewertung von Zinscaps zur Absicherung der Finanzverbindlichkeiten. Daraus erklärt sich auch der um 2,4 Mio. EUR auf 0,7 Mio. EUR gesunkene Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag).

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 11,2 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 1,0 Mio. EUR und ist vor allem auf die höheren Finanzerträge zurückzuführen, die das niedrigere Ergebnis aus der Veräußerung, die höheren Personalkosten sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen kompensieren.

## 2.5. Finanzlage

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

Werte in Mio. EUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	9,2	-18,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6,7	-4,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2,5	-23,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (01.01.)	8,7	31,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (30.06.)	11,2	8,0

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Der positive Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres ist primär auf den Nettoverkauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum ergab sich der negative Cashflow vorwiegend aus den Nettozukäufen bei den Immobilien.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Zahlungen für Sachanlagen, die in Summe jedoch weniger als 0,1 Mio. EUR betragen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich, wie im Vorjahr, im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung, gezahlten Zinsen, Transaktionskosten aus der Begebung von Finanzkrediten und Zahlungen aus dem Erwerb von Derivaten zur Zinssicherung der Finanzkredite. Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch höhere Zahlungen aus dem Erwerb von neuen Derivaten. Aus neuen Finanzierungen von Immobilien erfolgte ein Zufluss liquider Mittel in Höhe von 39,6 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 39,6 Mio. EUR gegenüberstanden.

Der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2022 von 11,2 Mio. EUR (30. Juni 2021: 8,0 Mio. EUR) soll primär zum Ankauf weiterer Immobilienportfolios verwendet werden.

Zum 30. Juni 2022 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 2,1 Mio. EUR). In den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres hat der Noratis-Konzern alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch für das 2. Halbjahr 2022 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	1. Halbjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>443,7</b>	<b>100,0</b>	<b>446,6</b>	<b>100,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	10,2	2,3	10,2	2,3
Anlagevermögen	1,1	0,2	0,9	0,2
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	5,9	1,3	0,9	0,2
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>17,2</b>	<b>3,9</b>	<b>12,0</b>	<b>2,7</b>
Vorratsimmobilien	411,8	92,8	424,2	95,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,3	0,3	1,1	0,2
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	2,2	0,5	0,6	0,1
Zahlungsmittel	11,2	2,5	8,7	1,9
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>	<b>426,5</b>	<b>96,1</b>	<b>434,6</b>	<b>97,3</b>
<b>Passiva</b>	<b>443,7</b>	<b>100,0</b>	<b>446,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>86,6</b>	<b>19,5</b>	<b>81,3</b>	<b>18,2</b>
Anleihe	39,2	8,8	39,1	8,8
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	301,6	68,0	218,8	49,0
Latente Steuerschulden	1,7	0,4	0,6	0,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>342,5</b>	<b>77,2</b>	<b>258,5</b>	<b>57,9</b>
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	7,1	1,6	87,9	19,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,7	0,6	15,5	3,5
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	4,8	1,1	3,4	0,8
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>14,6</b>	<b>3,3</b>	<b>106,8</b>	<b>23,9</b>

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. EUR auf 443,7 Mio. EUR leicht zurückgegangen. Auf der Aktivseite sind vor allem die Vorratsimmobilien um 12,4 Mio. EUR gesunken. Gegenläufig wirkt sich der Zugang bei den finanziellen und sonstigen Vermögenswerten und den Zahlungsmitteln aus. Auf der Passivseite sind die Zunahme des Eigenkapitals und der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen die wesentlichen Treiber. Die Finanzverbindlichkeiten steigen insgesamt um 1,0 Mio. EUR an, allerdings gibt es eine deutliche Verschiebung zwischen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Entscheidung über die Änderung der Verwendungsabsicht und der daraus resultierenden Umgliederung erfolgt anhand folgender objektiver Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Eine nachhaltige Mindesteigenkapitalrendite
- Geplante Entwicklungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen
- Eine geringe Asset-Management-Intensität
- Langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien
- Eine positive Beurteilung der ESG-Konformität beziehungsweise Erfüllung von ESG-Mindestanforderungen
- Eine fristenkongruente langfristige Finanzierung ist abgeschlossen beziehungsweise wird kurzfristig umgesetzt (Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur Umstellung von der Projektfinanzierung auf eine langfristige Finanzierung)

Die Bewertung der zum Geschäftsjahresende 2021 von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umgegliederten Immobilien erfolgt zu Marktwerten. Die Erträge aus den Fair-Value-Anpassungen werden in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Im Vergleich zum 31. Dezember 2021 ergaben sich keine Marktwertänderungen.

Bei der Position Anlagevermögen und finanzielle Vermögensgegenstände handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte, die zum Fair Value in Höhe von 5,9 Mio. EUR erfasst sind. Weiterhin sind aktivierte Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark in Höhe von 0,9 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 0,6 Mio. EUR) enthalten. Gemäß IFRS-Leasingstandard sind Nutzungsrechte zu aktivieren und auf die Dauer der Vertragslaufzeit abzuschreiben. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in der Position Finanzverbindlichkeiten.

Durch die in Summe höheren Verkäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 12,4 Mio. EUR auf 411,8 Mio. EUR vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 5,3 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 5,3 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Die finanziellen und sonstigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen verauslagte Kosten für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude. Diese werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterbelastet.

Der Anstieg bei den Zahlungsmitteln ergibt sich vor allem aus dem Nettowert von Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Immobilien und der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien.

Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres und der sich gegenläufig auswirkenden Dividendenzahlung in Höhe von 2,6 Mio. EUR ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Eigenkapitals um 5,3 Mio. EUR beziehungsweise 6,5 Prozent auf 86,6 Mio. EUR.

Insgesamt sind die Finanzverbindlichkeiten um 1,0 Mio. EUR angestiegen und ergeben sich aus Rückzahlungen und der Aufnahme neuer Kredite. Bei den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gab es im Vergleich zum 31. Dezember 2021 eine deutliche Verschiebung. Diese ist im Wesentlichen auf zwei Immobilienportfolios zurückzuführen. Bei einem Portfolio wurde aufgrund des Verkaufs im 1. Halbjahr 2022 der Kredit in voller Höhe zurückbezahlt. Bei einer weiteren Liegenschaft wurde die Finanzierung verlängert.

Die latenten Steuerschulden von 1,7 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 0,6 Mio. EUR) ergeben sich in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) sowie in Höhe von 1,2 Mio. EUR aus Zinssicherungsgeschäften, Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung. Die in Höhe von 0,5 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 0,6 Mio. EUR) bestehenden latenten Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen, die mit den Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können, wurden mit den latenten Steuerschulden saldiert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2021 enthielten den Kaufpreis von Vorratsimmobilien in Höhe von 14,2 Mio. EUR, der erst im 1. Halbjahr 2022 fällig war.

Die Veränderung bei der Position Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Erhöhung der Steuerschulden um 1,5 Mio. EUR auf 2,1 Mio. EUR.

### 3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben. Zusätzliche Risiken ergaben sich im 1. Halbjahr 2022 aus steigenden Zinsen und Inflation aber auch dem Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Folgen wie Rohstoffpreisentwicklung und gestörte Lieferketten.

Insbesondere die steigenden Energiekosten können zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Mietern und dadurch zu höheren Zahlungsausfällen führen. Im Hinblick auf die unsichere Versorgungslage und mögliche weitere Preiserhöhungen können steigende Zahlungsausfälle für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Durch die gestiegene Inflation auf über 7 Prozent im 2. Quartal 2022 sind auch die Zinsen weiter gestiegen. Ende Juli lag der Drei-Monats-Euribor bei 0,23 Prozent. Der Großteil der Finanzverbindlichkeiten der Noratis ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen und führt bei einem positiven Wert zu einer Erhöhung der Zinsaufwendungen. Zukünftig ist deshalb mit steigenden Zinskosten zu rechnen, wobei ein Teil durch CAP-Absicherungen kompensiert wird. Ein Anstieg des Drei-Monats-Euribor auf 0,50 Prozent beziehungsweise 0,75 Prozent bedeutet für den Konzern auf Basis der aktuellen Finanzierungsstruktur einen Mehraufwand pro Jahr von etwa 1,2 Mio. EUR beziehungsweise 1,6 Mio. EUR. Darüber hinaus können steigende Zinsen einen negativen Einfluss auf die zu erzielenden Verkaufspreise haben.

Die Abhängigkeit Deutschlands und Europas von den Energieträgern aus Russland spiegelt sich in den hohen Preissteigerungen wider. Die energetische Sanierung von Bestandswohnungen wird für die Immobilienwirtschaft deshalb eine zentrale Bedeutung haben. Die Noratis sieht darin aber auch zukünftige Chancen und will die Kompetenz in diesem Bereich weiter ausbauen.

## 4. Prognosebericht

Die ersten 6 Monate des Geschäftsjahres 2022 verliefen für die Noratis-Gruppe plangemäß. Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Allerdings kam es im 2. Quartal zu einer Abschwächung der Preisdynamik bei Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die im Rahmen der Veröffentlichung der Geschäftszahlen 2021 prognostizierte Erhöhung der Verkaufserlöse wurde im 1. Halbjahr 2022 bereits umgesetzt. Unter der Voraussetzung, dass der Krieg in der Ukraine nicht auf weitere Länder übergreift, die Preissteigerung der Energiekosten zum größten Teil abgedeckt werden können und dass sich das aktuelle Zinsniveau nicht weiter deutlich verschlechtert, geht der Vorstand der Noratis-Gruppe von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns aus.

Bezüglich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

## 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.

## 6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im 1. Halbjahr 2022 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 29. September 2022

Noratis AG



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand





# Konzernzwischenabschluss

*zum 30. Juni 2022*

<b>34</b>	Konzernbilanz
<b>36</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>37</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>38</b>	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

---

# Konzernbilanz

## AKTIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	10.200	10.200
Sachanlagen	4.2	1.080	842
Immaterielle Vermögenswerte		23	29
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.3	34	29
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.3	5.872	862
Latente Steueransprüche	4.9	2	1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>17.211</b>	<b>11.963</b>
Vorratsimmobilien	4.4	411.844	424.180
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	1.308	1.086
Finanzielle Vermögenswerte	4.3	53	49
Sonstige Vermögenswerte	4.5	2.117	553
Zahlungsmittel	4.6	11.184	8.724
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>426.506</b>	<b>434.592</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>443.717</b>	<b>446.555</b>

**PASSIVA**

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2022	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital		4.818	4.818
Kapitalrücklage		51.738	51.817
Gewinnrücklagen		29.521	24.238
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>		<b>86.077</b>	<b>80.873</b>
Nicht beherrschende Anteile		485	423
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.7</b>	<b>86.562</b>	<b>81.296</b>
Sonstige Rückstellungen		64	61
Anleihe	4.8	39.225	39.135
Finanzverbindlichkeiten	4.8	301.533	218.722
Latente Steuerschulden	4.9	1.690	563
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>342.512</b>	<b>258.481</b>
Sonstige Rückstellungen		128	149
Anleihe	4.8	1.473	413
Finanzverbindlichkeiten	4.8	5.599	87.456
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.672	15.519
Steuerschulden	4.9	2.072	603
Vertragsverbindlichkeiten		359	231
Sonstige Verbindlichkeiten		2.340	2.407
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>14.643</b>	<b>106.778</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>443.717</b>	<b>446.555</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	HJ 2022	HJ 2021
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>		<b>68.117</b>	<b>59.769</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.1	54.106	49.550
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-44.272	-38.245
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>5.2</b>	<b>9.834</b>	<b>11.305</b>
Erlöse aus der Vermietung	5.1	14.011	10.219
Aufwendungen aus der Vermietung		-6.841	-4.157
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>5.3</b>	<b>7.170</b>	<b>6.062</b>
Sonstige betriebliche Erträge		290	239
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>17.294</b>	<b>17.606</b>
Personalaufwand		-3.333	-2.744
Abschreibungen		-237	-230
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.856	-1.329
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>11.868</b>	<b>13.303</b>
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		5	4
Finanzerträge	5.4	3.700	1
Finanzierungsaufwendungen	5.5	-4.349	-3.091
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>11.224</b>	<b>10.217</b>
Ertragsteuern		-3.228	-2.892
<b>Konzernergebnis</b>		<b>7.996</b>	<b>7.325</b>
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		7.934	7.301
- nicht beherrschende Anteile		62	24

Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gem. IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamtergebnis entspricht.

# Konzernkapitalflussrechnung

Werte in TEUR	HJ 2022	HJ 2021
Konzernergebnis	7.996	7.325
Abschreibungen	237	230
Veränderung der Vorratsimmobilien	12.328	-30.639
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.074	-269
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	-12.805	571
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	-5	-4
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	649	3.090
Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.230	2.892
Ertragsteuerzahlungen	-602	-1.518
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	251	173
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>9.205</b>	<b>-18.149</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-23	-49
Erhaltene Zinsen	0	1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-23</b>	<b>-48</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	39.648	26.668
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-39.569	-26.504
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten*	-210	-429
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-134	-109
Rückkauf eigener Aktien	-157	-91
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	78	45
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten	-1.310	-275
Gezahlte Zinsen	-2.418	-1.746
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-2.650	-2.409
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-6.722</b>	<b>-4.850</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.460</b>	<b>-23.047</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	8.724	31.032
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.184</b>	<b>7.985</b>

\* Die Transaktionskosten aus der Begebung von Finanzkrediten wurden im Vorjahresabschluss unter den gezahlten Zinsen ausgewiesen. Der entsprechende Betrag von TEUR 429 wurde dementsprechend in den jeweiligen Posten des Abschlusses für das Vorjahr angepasst.

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>4.818</b>	<b>51.777</b>	<b>0</b>	<b>17.189</b>	<b>73.784</b>	<b>476</b>	<b>74.260</b>
<b>Konzern-gesamtergebnis</b>				7.301	7.301	24	7.325
Veränderung nicht beherrschende Anteile				-15	-15	-96	-111
Erwerb eigener Aktien		-86	-5		-91		-91
Veräußerung eigener Aktien		1			1		1
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		40	5		45		45
Dividendenzahlung				-2.409	-2.409		-2.409
<b>Stand zum 30.06.2021</b>	<b>4.818</b>	<b>51.732</b>	<b>0</b>	<b>22.066</b>	<b>78.616</b>	<b>404</b>	<b>79.020</b>
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>4.818</b>	<b>51.817</b>	<b>0</b>	<b>24.238</b>	<b>80.873</b>	<b>423</b>	<b>81.296</b>
<b>Konzern-gesamtergebnis</b>				7.934	7.934	62	7.996
Erwerb eigener Aktien		-149	-8		-157		-157
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		70	8		78		78
Dividendenzahlung				-2.650	-2.650		-2.650
<b>Stand zum 30.06.2022</b>	<b>4.818</b>	<b>51.738</b>	<b>0</b>	<b>29.521</b>	<b>86.077</b>	<b>485</b>	<b>86.562</b>







# Konzernanhang

## *für das 1. Halbjahr 2022*

<b>42</b>	Informationen zum Unternehmen
<b>43</b>	Zusammensetzung des Konzerns
<b>43</b>	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
<b>44</b>	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
<b>48</b>	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>50</b>	Ergänzende Angaben

### 1. Informationen zum Unternehmen

Die Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, ist ein in Deutschland gegründetes Immobilienunternehmen mit Sitz in Eschborn und im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 108645 eingetragen.

Die Aktien der Noratis AG werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Scale Segment geführt.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss stellt die finanzielle Situation und das operative Ergebnis der Noratis AG als Mutterunternehmen und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen „Noratis“ oder „Konzern“) dar.

Der Konzern erwirbt deutschlandweit Wohnimmobilien, um diese nach erfolgreicher Weiterentwicklung entweder wieder zu veräußern oder aber zur langfristigen Vermietung im Bestand zu halten. Durch gezielte Modernisierung der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen soll bezahlbarer Wohnraum erhalten und gleichzeitig die Leerstände abgebaut werden. Die Maßnahmen sind auf eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere in Sekundärlagen in Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt und vom Vorstand am 29. September 2022 zur Veröffentlichung freigegeben. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist deshalb in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, erstellt und veröffentlicht. Sofern nicht anders angegeben werden die Zahlen auf Tausend Euro gerundet. Aus rechnerischen Gründen können deshalb Rundungsdifferenzen auftreten.

## 2. Zusammensetzung des Konzerns

### 2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

In den Konzernzwischenabschluss der Noratis AG wurden folgende Tochterunternehmen jeweils mit Sitz in Deutschland einbezogen:

Gesellschaft	Eigenkapitalanteil in %	
	HJ 2022	2021
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Living GmbH, Eschborn	94,0	94,0
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Ratingen	65,0	65,0
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Wohnwert GmbH, Eschborn	100,0	100,0

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

### 2.2 Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Juli 2021 wurden die Noratis Domus GmbH und im Dezember 2021 die Noratis Wohnwert GmbH mit einem Stammkapital von jeweils 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile.

### 2.3 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 in bar gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb nach der Equity-Methode in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen oder Garantien gegenüber der G+N Energieeffizienz GmbH. Die Gesellschaft weist zum 30.06.2022 ein Eigenkapital von 69 TEUR aus.

## 3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zugrunde lagen. Abweichend hiervon wurde der Ertragsteueraufwand für die Zwischenperioden auf Basis der gewichteten durchschnittlich erwarteten Ertragsteuersätze erfasst.

Bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 getroffenen Schätzungen und Annahmen.

Die seit dem 1. Januar 2022 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Stand zum 1. Januar	10.200	0
Zugänge	0	0
Umgliederungen aus den Vorratsimmobilien	0	6.668
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	0	3.532
<b>Stand zum Ende der Periode</b>	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, vom Vorratsvermögen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert.

Die Entscheidung über die Änderung der Verwendungsabsicht und der daraus resultierenden Umgliederung erfolgt anhand folgender objektiver Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Eine nachhaltige Mindesteigenkapitalrendite
- Geplante Entwicklungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen
- Eine geringe Asset-Management-Intensität
- Langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien
- Eine positive Beurteilung der ESG-Konformität beziehungsweise Erfüllung von ESG-Mindestanforderungen
- Eine fristenkongruente langfristige Finanzierung ist abgeschlossen beziehungsweise wird kurzfristig umgesetzt (Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur Umstellung von der Projektfinanzierung auf eine langfristige Finanzierung)

### Im Gewinn oder Verlust erfasste Beträge

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Die in diesem Zusammenhang ermittelte Wertdifferenz wird ergebniswirksam erfasst und in den Posten „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen. Die diesbezüglichen Gewinne sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftshalbjahr 405 TEUR (1. Halbjahr 2021: 363 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 216 TEUR (1. Halbjahr 2021: 167 TEUR) und sind in den Aufwendungen aus der Vermietung erfasst.

### **Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte**

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2021 wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über die entsprechende fachliche Qualifikation und Erfahrung zur Durchführung der Bewertung verfügen. Die Bewertung erfolgte anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen und entspricht somit der Stufe III der Fair-Value-Kategorie.

Die Gutachten basieren auf Informationen, die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel Instandhaltung- und Verwaltungskosten, aktuelle Mieten und Leerstände. Weiterhin fließen Annahmen des Gutachters aufgrund von Marktdaten und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation ein, wie zum Beispiel Marktmieten, Lage und Zustand der Immobilie, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, typische Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze.

Die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren zum 31. Dezember 2021 verwendet wurden, entsprechen im Wesentlichen auch jenen zum 30. Juni 2022, sodass für den Zwischenabschluss auf die Einholung von externen Gutachten verzichtet wurde.

Somit entsprechen auch die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter grundsätzlich den Werten, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 dargelegt wurden.

### **4.2 Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus gemieteten Büroräumen (IFRS 16) und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

### **4.3 Finanzielle Vermögenswerte**

Die finanziellen Forderungen bestehen primär aus Zinssicherungsgeschäften. Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (Cap) abgeschlossen. Zum 30. Juni 2022 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 195,2 Mio. EUR, wovon 20,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr neu hinzukamen.

Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Das steigende Zinsniveau im 1. Halbjahr 2022 führte zu einer Erhöhung der Marktwerte um 3,7 Mio. EUR.

#### 4.4 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden mit Anschaffungskosten zuzüglich der Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bewertet. Während der Haltedauer werden Leerstände reduziert und die Wohnungen aufgewertet. Bei der Modernisierung wird darauf geachtet, dass ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Mieter mit kleineren und mittleren Einkommen erhalten bleibt. Die Vermietung und die damit verbundenen Mieteinnahmen sind – neben dem Verkauf – ein wesentlicher Teil des Geschäftsmodells.

Im 1. Halbjahr 2022 sind insgesamt 286 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 24,2 Mio. EUR neu hinzugekommen. Der Bestand zum 30. Juni 2022 beträgt 4.230 Einheiten, davon sind 53 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Vorratsimmobilien	405.462	418.090
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	5.302	5.309
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	1.080	781
<b>Summe</b>	<b>411.844</b>	<b>424.180</b>

Die geleisteten Anzahlungen betreffen notariell beurkundete Ankäufe, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist. Fremdkapitalkosten werden nicht erfasst.

Im Geschäftsjahr sind keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden.

Durch die Bewertung zu Anschaffungskosten sind erhebliche Bewertungsreserven in den Liegenschaften enthalten. Diese werden erst beim Verkauf gehoben.

Der vom Unternehmen intern ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 30. Juni 2022 rund 485,4 Mio. EUR und liegt damit um 79,9 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 405,5 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 144,6 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 30,02 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 27,6 Prozent führt.

#### 4.5 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten fast ausschließlich Forderungen aus Mietverträgen. Bei den sonstigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen für Nebenkosten.

#### 4.6 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Der Anstieg bei den Zahlungsmitteln ergibt sich vor allem aus dem Nettowert von Zahlungseingängen aus dem Verkauf von

Immobilien und der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien. Weiterhin hat der Konzern zum Bilanzstichtag nicht immobilienbezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR, die noch in voller Höhe zur Verfügung stehen.

#### 4.7 Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich durch das im 1. Halbjahr erwirtschaftete Ergebnis abzüglich der Dividendenzahlung in Höhe von 2,7 Mio. EUR um 5,3 Mio. EUR bzw. 6,5 Prozent auf 86,6 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ist dadurch von 18,2 Prozent auf 19,5 Prozent angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms insgesamt 8.082 Aktienoptionen gewährt, die im 1. Halbjahr 2022 in Höhe von 8.082 Stück ausgeübt wurden.

#### 4.8 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Die Anleiheverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen von 1.473 TEUR und haben eine Laufzeit bis November 2025 (Nominalwert von 30 Mio. EUR) beziehungsweise August 2027 (Nominalwert von 10 Mio. EUR).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch neue Kredite für die Finanzierungen von neu erworbenen Immobilien und der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen um 39.648 TEUR. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 39.569 TEUR aus.

Bis auf ein unbesichertes Schuldscheindarlehen von 5.000 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

#### 4.9 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steuern haben sich während des Jahres wie folgt geändert:

Werte in TEUR	30.06.2022		31.12.2021	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	973	-	968
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	7	-
Derivate	-	1.042	34	-
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	21	-	17	-
Finanzverbindlichkeiten	-	195	-	224
Verlustvorträge	494	-	572	-
Verrechnung	-520	-520	-629	-629
<b>Bilanzausweis</b>	<b>2</b>	<b>1.690</b>	<b>1</b>	<b>563</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern im 1. Halbjahr 2022 in Höhe von 1.126 TEUR (31. Dezember 2021: -960 TEUR) betrafen ergebniswirksame Sachverhalte und resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen und IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen wahrscheinlich ist. Zum Bilanzstichtag wurden auf alle steuerlichen Verlustvorträge latente Steueransprüche angesetzt.

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 1.056 TEUR und aus der Gewerbesteuer von 1.016 TEUR.

## 5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 5.1 Umsatzerlöse

Die Noratis-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (zeitpunktbezogen) und Erlöse aus der Vermietung (zeitraumbezogen).

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	54.106	49.550
Mieterlöse Wohnobjekte	13.498	9.768
Mieterlöse Gewerbeobjekte	513	451
<b>Summe</b>	<b>68.117</b>	<b>59.769</b>

Die Mieterlöse setzen sich aus den Vertragskomponenten Nettokaltmiete und Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt unter den Anwendungsbereich „Leasingverhältnisse“. Dagegen sind die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkosten und aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien dem Anwendungsbereich „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ zuzuordnen.

### 5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse erhöhten sich um 4.556 TEUR beziehungsweise 9,2 Prozent auf 54.106 TEUR und wurden wie im Vorjahr fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 22,8 Prozent auf 18,2 Prozent zurück und liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite.



### 5.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Nettokaltmieten	9.259	7.489
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	4.752	2.730
Umlagefähige Nebenkosten	-4.752	-2.730
Instandhaltungsaufwand	-1.125	-674
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-964	-753
<b>Summe</b>	<b>7.170</b>	<b>6.062</b>

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 23,6 Prozent ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Vorratsimmobilien im Vorjahr zurückzuführen.

### 5.4 Finanzerträge

Die Finanzerträge ergeben sich fast ausschließlich aus der Veränderung der Marktwerte der Derivate. Durch das steigende Zinsniveau im 1. Halbjahr 2022 führte die Fair-Value-Bewertung zum 30. Juni 2022 zu nicht realisierten Gewinnen in Höhe von 3.700 TEUR (30. Juni 2021: 160 TEUR Aufwand).

### 5.5 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	3.130	1.997
Zinsen aus der Anleihe	1.150	872
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	0	160
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	69	62
<b>Summe</b>	<b>4.349</b>	<b>3.091</b>

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der Zinsen war die Neuaufnahme von Finanzverbindlichkeiten zur Finanzierung von Immobilienzukäufen im 2. Halbjahr 2021.

Die höheren Zinsen aus der Anleihe resultieren aus der Ausgabe einer neuen Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 10 Mio. EUR im August 2021.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente im Vorjahr beinhalten die Änderung der beizulegenden Zeitwerte. Im 1. Halbjahr 2022 ergab sich aus der Fair-Value-Bewertung ein Finanzertrag von 3.700 TEUR.

## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b> in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	7.934	7.301
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	7.934	7.301
<b>Anzahl der Aktien</b> in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.818	4.818
<b>Ergebnis je Aktie</b> in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	1,65	1,52
Gewichtet - unverwässert	1,65	1,52
Gewichtet - verwässert	1,65	1,52

### 6.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

### 6.3 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögensgegenstände und finanzieller Verbindlichkeiten. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

## FÜR DAS 1. HALBJAHR 2022

Werte in TEUR	30. Juni 2022					Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten			
<b>Aktiva</b>							
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			34		34		
Derivate	4.3	5.872			5.872	5.872	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		1.308		1.308		
Finanzielle Vermögenswerte			53		53		
Zahlungsmittel	4.6		11.184		11.184		
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>5.872</b>	<b>12.579</b>	---	<b>18.451</b>	<b>5.872</b>	
<b>Passiva</b>							
Finanzverbindlichkeiten	4.8			307.132	307.132		
Anleihe	4.8			40.698	40.698	40.873	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				2.672	2.672		
Sonstige Verbindlichkeiten				2.340	2.340		
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		---	---	<b>352.842</b>	<b>352.842</b>	<b>40.873</b>	

Werte in TEUR	31. Dezember 2021					Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten			
<b>Aktiva</b>							
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			29		29		
Derivate	4.3	862			862	862	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		1.086		1.086		
Finanzielle Vermögenswerte			49		49		
Zahlungsmittel	4.6		8.724		8.724		
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>862</b>	<b>9.888</b>	---	<b>10.750</b>	<b>862</b>	
<b>Passiva</b>							
Finanzverbindlichkeiten	4.8			306.178	306.178		
Anleihe	4.8			39.548	39.548	41.493	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				15.519	15.519		
Sonstige Verbindlichkeiten				2.407	2.407		
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		---	---	<b>363.652</b>	<b>363.652</b>	<b>41.493</b>	

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten des Noratis-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Finanzierung von neu erworbenen Vorratsimmobilien erfolgt grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Finanzkredite. Der Konzern hat deshalb eine gute Kenntnis der Marktsituation. Der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten wird aus vorliegenden Angeboten und Neuverträgen für bestehende Kredite abgeleitet. Der Großteil der Finanzverbindlichkeiten der Noratis ist auf Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen und führt bei einem positiven Wert zu einer Anpassung der Zinssätze. Aufgrund der sich damit automatisch anpassenden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die im Abschluss auf wiederkehrender Basis zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben. Dazu wird am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung anhand des Inputfaktors der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wesentlich ist, überprüft.

Bei den Derivaten wurden die beizulegenden Zeitwerte von Seiten der Kreditinstitute durch die zum Stichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze ermittelt, was der Stufe II der Fair-Value-Hierarchie entspricht.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Juni 2022 bzw. zum 30. Dezember 2021 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie.

#### 6.4 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der Noratis AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern ist nur in Deutschland tätig. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

#### 6.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen


Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2022 mehrere Kaufverträge für Vorratsimmobilien in Höhe von 28,4 Mio. EUR abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst nach dem 30. Juni 2022 erfolgen wird.

#### 6.6 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben haben sich keine wesentlichen Änderungen bei den nahestehende Unternehmen bzw. Personen ergeben.

#### Noratis AG

Eschborn, den 29. September 2022



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



# Finanzkalender

<b>04.–06. Oktober</b>	<b>EXPO REAL in München</b>
<b>11. November</b>	<b>Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2025</b>
<b>28.–30. November</b>	<b>Eigenkapitalforum in Frankfurt/Main</b>
<b>31. Dezember</b>	<b>Geschäftsjahresende 2022</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

[www.noratis.de](http://www.noratis.de)

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

---

Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

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