

**Konzernabschluss
und Konzernlagebericht
zum 31. Dezember 2016**

der

Noratis GmbH

Eschborn

Dieses Bestätigungsexemplar richtet sich – unbeschadet eines etwaigen gesetzlich begründeten Rechts Dritter zum Empfang oder zur Einsichtnahme – ausschließlich an Organe des Unternehmens. Soweit nicht im Rahmen der Auftragsvereinbarung zwischen dem Unternehmen und der RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausdrücklich erlaubt, ist eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016	3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016	5
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016	7
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016	25
Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016	28
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016	31
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	57

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr		PASSIVA	
	EUR	EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
AKTIVA						
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.688,00	4.661,00			
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.056,00					500.000,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.289,00					2.000.000,00
		81.325,00	71.289,00			191.985,56
						1.076.698,33
						3.093,24
					6.640.077,56	3.771.729,45
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		80.182.030,12	89.347.221,77			596.282,35
						490.590,98
						1.088.873,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.981,38					
2. sonstige Vermögensgegenstände	906.079,73					
		1.012.061,11	243.050,00			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.761.370,60	2.470.115,24			
		442.179,53	574.423,88			
						29.600,00
						363.516,39
						7.733.305,86
					77.429.479,60	87.779.131,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
						55.493,08
						71.026,82
						87.481.654,36
						92.710.760,89

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		44.560.308,12	23.814.007,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-9.165.191,65	42.546.959,97
3. sonstige betriebliche Erträge		226.800,89	89.415,42
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-19.395.136,65		-57.752.839,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.829.901,71</u>		<u>-2.195.621,62</u>
		-22.225.038,36	-59.948.461,12
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.904.266,44		-1.339.610,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-250.585,18</u>		<u>-185.088,18</u>
		-2.154.851,62	-1.524.698,94
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-42.690,89	-39.922,25
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.286.590,96	-1.162.347,31
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.262,11	21.275,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.912.812,78	-2.280.230,97
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.805.265,33</u>	<u>-436.671,84</u>
11. Ergebnis nach Steuern		4.207.929,53	1.079.325,33
12. sonstige Steuern		<u>-2.682,00</u>	<u>-2.627,00</u>
13. Periodenergebnis		4.205.247,53	1.076.698,33
14. Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		-57,68	0,00
15. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		<u><u>4.205.189,85</u></u>	<u><u>1.076.698,33</u></u>

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde freiwillig von der Noratis GmbH, Eschborn als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und unter Beachtung der Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) und des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Wesentliche Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des BilRUG haben sich nicht ergeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

Firma:	Noratis GmbH
Sitz:	Eschborn
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 84665

Aufgrund der Einbeziehung der Tochterunternehmen in diesen Konzernabschluss sind diese Gesellschaften gemäß § 264 Abs. 3 HGB nicht davon befreit, die Vorschriften des Ersten, Dritten und Vierten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB (Ergänzende Vorschriften zum Jahresabschluss und Lagebericht, Prüfung und Offenlegung für Kapitalgesellschaften und bestimmte Personenhandelsgesellschaften) anzuwenden, da die dort geforderten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzernabschluss der Noratis GmbH, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Währung	Beteiligung	Eigenkapital nach HGB 31.12.2016 in TEUR
		%	
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	94	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	74
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	106

Die Noratis GmbH sowie alle Tochtergesellschaften sind operativ im Immobilienhandel tätig.

Die Noratis GmbH ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 94% 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 GmbH (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 GmbH 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 sind 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 GmbH 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 sind 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.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Abschlüsse der Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2016 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 GmbH 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 Aufwand- und Ertragskonsolidierung ergab sich wie im Vorjahr kein Unterschiedsbetrag.

Zwischengewinne waren im Geschäftsjahr 2016 wie auch im Vorjahr keine zu eliminieren.

Ausweisänderungen und gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des BilRUG erfolgte die Berücksichtigung des geänderten Gewinn- und Verlustrechnungsgliederungsschemas nach § 298 Abs. 1 i.V.m. § 275 Abs. 2 HGB. Änderungen zum Vorjahr waren nicht erforderlich.

Auswirkungen aus der erstmaligen Berücksichtigung der Schwellenwerte gemäß § 293 HGB in der Fassung des BilRUG haben sich nicht ergeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss wurden im Wesentlichen die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten. Auswirkungen aus den gesetzlichen Änderungen des BilRUG haben sich nur in dem jeweils in diesem Anhang dargestellten Umfang ergeben.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember) bzw. der Noratis GmbH ab.

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 150,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150,00 bis EUR 1.000,00, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wird das steuerliche Sammelpostenverfahren aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewandt.

Der Sammelposten wird pauschalierend jeweils mit 20 Prozent p.a. im Zugangsjahr und in den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft 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. 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 etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren bestand auch in 2016 kein Abwertungsbedarf.

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 **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohende 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 Noratis 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.

Aus Konsolidierungsmaßnahmen entstandene **latente Steuern gemäß § 306 HGB** sind am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 sowie im Vorjahr nicht vorhanden.

C. Angaben zur Konzernbilanz

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

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 01.01.2016 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.615,12	1.158,95	0,00	7.954,12	3.131,95	0,00	2.688,00	4.661,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	12.615,12	1.158,95	0,00	7.954,12	3.131,95	0,00	2.688,00	4.661,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	4.487,74	481,00	0,00	11.056,00	11.537,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.248,02	49.595,94	343,00	85.496,02	39.077,94	342,00	70.289,00	59.752,00
Summe Sachanlagen	161.272,76	49.595,94	343,00	89.983,76	39.558,94	342,00	81.325,00	71.289,00
Summe Anlagevermögen	173.887,88	50.754,89	343,00	97.937,88	42.690,89	342,00	84.013,00	75.950,00

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke. Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2016 bestand wie im Vorjahr kein Bestandsabwertungsbedarf auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.012 (Vj. TEUR 243) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 737 (Vj. TEUR 0), die rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt Noratis die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum Bilanzstichtag sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.245 (Vj. TEUR 0) passiviert.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Weiteren personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Rechtsstreitigkeiten sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen.

Verbindlichkeiten

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten verzinsliche Darlehen gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.179 (Vj. TEUR 184) und Darlehen gegenüber den Gesellschaftern nahestehenden Personen in Höhe von TEUR 4.515 (Vj TEUR 5.807). Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

in TEUR	31.12.2016				besichert	Gesamt
	Restlaufzeit					
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre			
Art der Verbindlichkeit						
1. Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	18.007	40.786	11.833	63.380		70.626
2. erhaltene Anzahlungen						
auf Bestellungen	6	0	0	0		6
3. Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	452	0	0	0		452
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.161	2.230	955	0		6.346
- davon aus Steuern	74	0	0	0		74
- davon im Rahmen der der sozialen Sicherheit	4	0	0	0		4

in TEUR	31.12.2015				besichert	Gesamt
	Restlaufzeit					
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre			
Art der Verbindlichkeit						
1. Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	35.163	25.571	18.919	64.653		79.653
2. erhaltene Anzahlungen						
auf Bestellungen	30	0	0	0		30
3. Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	364	0	0	0		364
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.997	3.705	1.031	0		7.733
- davon aus Steuern	239	0	0	0		239
- davon im Rahmen der der sozialen Sicherheit	2	0	0	0		2

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

Haftungsverhältnisse

Die Noratis GmbH 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 Bilanzstichtag beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 34.564.

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

Im Zuge eines Grundstückkaufvertrages der Noratis Residential GmbH erklärte die Noratis GmbH gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist in der Bilanz zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.245 aus.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Konzernbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 239 (Vj. TEUR 264) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2017 und 2021.

Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 13.416. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR -141. 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.

Sollten entgegen den Planungen die Darlehen nicht aus Verkäufen zurückgeführt werden können, hat der Konzern im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (cap) für einen Betrag in Höhe von TEUR 2.242 vereinbart. Am Bilanzstichtag beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 0.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Die Gesellschafter haben Bürgschaften für besicherte und unbesicherte Bankdarlehen der Gesellschaft übernommen. Darüber hinaus gibt es zum Bilanzstichtag verzinsliche Darlehen gegenüber Gesellschaftern oder Gesellschaftern nahestehenden Personen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2016		2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	37.841	85	19.048	80
- Mieterlöse Wohnobjekte	6.649	15	4.748	20
- Mieterlöse Gewerblich	70	-	18	-
	<u>44.560</u>	<u>100</u>	<u>23.814</u>	<u>100</u>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Umsatzerlöse 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 daran 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 Noratis 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 Handelsimmobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Zugänge Immobilien	18.095	57.753
Abgänge Immobilien	-27.260	-15.206
	<u>-9.165</u>	<u>42.547</u>

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.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.095	57.753
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	1.300	0
Umlagefähige Betriebskosten	1.489	1.208
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.341	987
	<u>22.225</u>	<u>59.948</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Darüber hinaus enthält dieser Posten im Vorjahr eine Nutzungsentschädigung in Höhe von TEUR 286 dafür, dass der Nutzen- und Lastenübergang von Immobilien bereits vor Zahlung des vollständigen Kaufpreises erfolgt ist.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Vertriebskosten	39	69
Nutzungsentschädigung	0	286
Sonstige Betriebskosten	1.248	807
	<u>1.287</u>	<u>1.162</u>

Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 1.805 belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

E. Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Noratis GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.- Bauingenieur, Neu-Isenburg
- André Speth, Dipl.- Kaufmann, Frankfurt am Main (ab 07/2016)
- Oliver C. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus (bis 07/2016)

Mit Gesellschafterbeschluss vom 22. Juli 2016 wurde Herr André Speth, Frankfurt am Main, zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Herr Oliver C. Smits wurde als Geschäftsführer abberufen.

Der Geschäftsführer Igor Christian Bugarski ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Geschäftsführer André Speth ist einzelvertretungsberechtigt. Der ausgeübte Beruf entspricht der Organstellung.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 24 Mitarbeiter (Vj. 19) beschäftigt.

Im Innendienst wurden 21 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 20 und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis GmbH.

Ergebnisverwendungsvorschlag

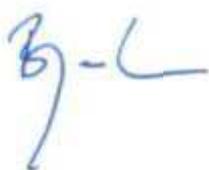
Die Geschäftsleitung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von EUR 4.082.392,99 auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr.33 HGB

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 1. Februar 2017 wurde mit Zustimmung des betreffenden Gesellschafters der von ihm gehaltene Geschäftsanteil mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 50 eingezogen. Das vertragsmäßig zustehende und auszuzahlende Abfindungsentgelt wird das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital reduzieren.

Noratis GmbH

Eschborn, den 20. Februar 2017



Igor Christian Bugarski
Geschäftsführer



André Speth
Geschäftsführer

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

Erläuterung zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Noratis GmbH 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 1.227 (Vj. TEUR 1.000) enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesenen gezahlten Dividenden entfallen ausschließlich auf Gesellschafter der Noratis GmbH.

	2016 TEUR	2015 TEUR
Periodenergebnis	4.205	1.076
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	43	40
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.231	87
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	7	-53
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.442	-42.568
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-235	-352
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.899	2.259
- Sonstige Beteiligungserträge		
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.805	437
+ 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	-692	-257
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.705	-39.331
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-3
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-50	-67
+ 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	0
+ 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	13	25
+ Erhaltene Dividenden	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38	-45
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	2.000
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
- 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	19.586	52.194
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-29.391	-10.874
+ 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	-4.234	-2.143
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.337	-700
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-15.376	40.477
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.291	1.101
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.470	1.369
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.761	2.470

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 4.082, die für Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter der Noratis GmbH zur Verfügung stehen.

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016 beinhaltet keine Beträge, die gesetzlichen Ausschüttungssperren unterliegen.

Aus dem Gesellschaftsvertrag der Noratis GmbH ergeben sich zudem am 31. Dezember 2016 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016

	Mutterunternehmen						Minderheitsgesellschaften				Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Erwit-tschaffetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis		Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	Minder-helfen-kapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis			Eigen-kapital
					EUR	EUR			EUR	EUR		
Stand am 01.01.2015	450.000	0	0	891.996	0	0	0	3.035	0	0	3.035	1.395.031
Ausgabe von Anteilen	50.000	1.950.000									0	2.000.000
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile				-700.000							0	0
Gezahlte Dividenden											0	-700.000
Änderungen des Konsolidierungskreises											0	0
Übrige Veränderungen											0	0
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				1.076.698							0	1.076.698
Übriges Konzernergebnis											0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.076.698	0	0	0	0	0	0	0	1.076.698
Stand am 31.12.2015	500.000	2.000.000	0	1.268.694	0	0	0	3.035	0	0	3.035	3.771.729
Ausgabe von Anteilen											0	0
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile				-1.336.899							0	0
Gezahlte Dividenden											0	-1.336.899
Änderungen des Konsolidierungskreises											0	0
Übrige Veränderungen											0	0
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				4.205.190				58			58	4.205.248
Übriges Konzernergebnis											0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.205.190	0	0	0	58	0	0	58	4.205.248
Stand am 31.12.2016	500.000	2.000.000	0	4.136.985	0	0	0	3.093	0	0	3.093	6.640.078

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Noratis GmbH

I. Grundlagen des Konzerns

Überblick und Konzernstrategie

Der Noratis Konzern aus Eschborn ist eine inhabergeführte Unternehmensgruppe von Wohnimmobilien-Bestandsentwicklern. Die Unternehmen des Konzerns erwerben deutschlandweit Wohnimmobilien mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, vorwiegend in Randlagen von Städten oder Ballungszentren. Ziel der Gruppe ist es, die Liegenschaften nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Die Immobilien, vorzugsweise Siedlungsbauten, Werkswohnungen oder Quartiere, werden sowohl durch wertsteigernde Entwicklungsmaßnahmen baulicher Art, als auch durch professionelles Asset Management nachhaltig aufgewertet und neu positioniert. Die Veräußerung der Liegenschaften erfolgt entweder über Blockverkäufe von einzelnen Mehrfamilienhäusern bzw. Häuserzeilen bis hin zu ganzen Portfolios oder im Wege der Wohnungseinzelprivatisierung, d.h. durch den Einzelverkauf an Mieter und Kapitalanleger. Alle Kernaufgaben entlang der Wertschöpfungskette vom Einkauf, der Technik und dem Asset Management bis hin zum Vertrieb werden dabei von eigenen Mitarbeitern ausgeführt. Darüber hinaus pflegt die Gruppe oft langjährige Partnerschaften mit externen Dienstleistern zur Bewirtschaftung der Liegenschaften sowie zur Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen.

Die Strategie der Noratis Gruppe zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen, wobei der Großteil der Umsatzerlöse insbesondere durch kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien erwirtschaftet wird. Das Immobilienvermögen soll trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

Unter Verfolgung der gleichen Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die Muttergesellschaft Noratis GmbH 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 hält die Noratis GmbH jeweils 100 % sowie an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) 96% der Geschäftsanteile.

II. Wirtschaftliche Lage

a) Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch zu Beginn des Jahres 2017 befindet sich die deutsche Wirtschaft in guter Verfassung. Nach dem schwächeren Wachstum im Sommerquartal in Höhe von 0,1% (bereinigt um preis-, kalender- und saisonale Faktoren) nahm ihre Wirtschaftsleistung im vierten Quartal wieder beschleunigt um 0,4% zu. Im Jahr 2016 ist das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,9% angestiegen und knüpft an den positiven Wachstumstrend der vergangenen drei Jahre an. Die maßgeblichen Impulse für das Wachstum kamen erneut von der Binnenwirtschaft. Neben den privaten und staatlichen Konsumausgaben trugen die Bauinvestitionen zum Wachstum bei. Die Investitionen in Ausrüstungen blieben demgegenüber weiter verhalten. Die Ausfuhren an Waren und Dienstleistungen beschleunigten sich im Schlussquartal spürbar, allerdings weniger stark als die Einfuhren. Der Außenhandel dämpfte daher per Saldo rechnerisch das Bruttoinlandsprodukt.

Gestützt wird die Binnennachfrage von der expansiven Wirtschaftspolitik, einer schwachen Verbraucherpreisinflation sowie der guten Arbeitsmarktsituation. Die wirtschaftspolitischen Ziele eines stabilen Preisniveaus, eines hohen Beschäftigungsstandes, eines außenwirtschaftlichen Gleichgewichts sowie eines angemessenen und stetigen Wirtschaftswachstums sind weiterhin nahezu erfüllt.

Der Arbeitsmarkt befindet sich zur Jahreswende in guter Verfassung und spiegelt die gute Konsumentenstimmung wider. Insgesamt nahm die Erwerbstätigkeit saisonbereinigt weiter zu. Im Dezember 2016 lag diese bei 43,6 Mio. Personen, 0,5% über dem Jahr 2015. Die Frühindikatoren deuten weiterhin auf eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften hin, wobei es schwieriger wird, das knappe Angebot mit der Nachfrage zusammenzuführen. Auch der Ausblick auf den Arbeitsmarkt bleibt insgesamt positiv.

Die Konjunkturindikatoren sprechen für einen soliden Start in das Wirtschaftsjahr 2017. Das Geschäftsklima in der Wirtschaft ist gut und die Beschäftigung nimmt, wenn auch etwas verhaltener, weiter zu. Nach Einschätzung der Bundesregierung wird die deutsche Wirtschaft ihr Wachstum in 2017 fortsetzen. Das Kabinett geht für 2017 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% aus.

Unsicherheiten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sind primär außenpolitisch bedingt. Insbesondere der Wunsch vieler Bevölkerungsschichten nach außenwirtschaftlicher Abschottung, verdeutlicht durch das Brexit-Votum sowie die US Präsidentschaftswahl, stellen mögliche Gefahren für die Entwicklung des deutschen Außenhandels dar. Auch wenn das Brexit-Votum bisher kaum realwirtschaftliche Auswirkungen hatte, kann ein zunehmender Protektionismus negativen Einfluss auf die Entwicklung des deutschen Außenhandels haben.

b) Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Die internationale Nachfrage im Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensegment in 2016 war vergleichbar mit dem Rekordjahr 2015. Der Markt für Wirtschaftsimmobilien erreichte ein Investitionsvolumen von rund 52,9 Milliarden Euro, den höchsten Gesamtumsatz in der zurückliegenden Dekade nach 2007 und 2015.

Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte wird unverändert durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Historisch niedrige Finanzierungskosten, eine hohe Liquidität, günstige Finanzierungsbedingungen sowie gute Rahmenbedingungen am Arbeitsmarkt sind wesentliche Treiber. Darüber hinaus üben die deutschen Immobilienmärkte auch weiterhin eine hohe Anziehungskraft auf in- und ausländisches Kapital aus, bedingt durch einen Mangel an Anlagealternativen.

Die Kombination von hoher Liquidität und der daraus resultierenden Nachfrage am Investmentmarkt und einem knappen Angebot an Core-Immobilien hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Renditepotenziale im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken sind. Vor allem institutionelle Investoren weichen aufgrund des geringen Angebots in den besten Märkten und Standorten auch auf nachgelagerte Märkte aus. Diese Tendenz hat im abgelaufenen Jahr 2016 weiter zugenommen.

c) Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes

Gemäß dem jüngsten Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft sind die Wohnungsmieten über alle Baujahre hinweg weiter gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2016 vs. III. Quartal 2015) gestiegen, wenn auch der Anstieg mit 2,6% etwas geringer ausfiel als im Vorjahr (3,4%). Deutschlandweit liegt der mittlere Mietpreis bei rund 7,20 Euro/m², das sind etwa 1,10 Euro/m² oder 18% mehr als in dem im Gutachten beschriebenen Vergleichsjahr 2010. Preisbereinigt entspricht dies einem Anstieg von 9,4%. Gleichermaßen sind auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen weiter gestiegen. Mit +8,4% hat sich der Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr etwas beschleunigt (Vorjahr +7,7%).

Die bundesweite Leerstandsquote ist von 3,6% im Jahr 2010 auf nunmehr 3,0% im Jahr 2015 zurückgegangen. Die starken Anstiege der Baugenehmigungen und des Bauüberhangs lassen allerdings erwarten, dass sie bei bundesweiter Betrachtung zumindest nicht weiter sinken wird.

Das Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen geht davon aus, dass hinsichtlich der Nachfrageseite die Zahl der Einwohner in Deutschland auch im Jahr 2016 das sechste Jahr in Folge weiter gestiegen ist. Ende 2015 lebten rund 82,2 Millionen Personen in Deutschland und damit 2,4% mehr als im Jahr 2010. Das Bevölkerungswachstum ist primär auf die starke Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen, so dass es derzeit kaum noch Schrumpfsregionen in Deutschland gibt.

Bei der Betrachtung der Angebotsseite hat sowohl die Zahl der Wohnungsfertigstellungen als auch die Zahl der Baugenehmigungen deutschlandweit seit dem Jahr 2010 wieder zugenommen. Im Jahr 2015 wurden deutschlandweit knapp 250.000 neue Wohnungen errichtet, gut 55% mehr als 2009. Die Zahl der Baugenehmigungen erreichte im Jahr 2015 gut 310.000. Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen, allerdings stagniert die Zahl der Wohnungsfertigstellungen, was der Rat der Immobilienweisen als Hinweis auf ausgelastete Kapazitäten der Bauwirtschaft deutet. Darüber hinaus ist der aktuelle Aufschwung im Vergleich zu früheren Bauzyklen vergleichsweise schwach.

Aufgrund der geschilderten Nachfrage-Angebotsdynamik kann davon ausgegangen werden, dass weiterhin mit steigenden oder zumindest stabilen Wohnimmobilienpreisen gerechnet werden kann.

d) **Geschäftsverlauf**

In einem sehr freundlichen Marktumfeld vollzog sich der Geschäftsverlauf der Noratis Gruppe im Geschäftsjahr 2016 wie bereits in den Vorjahren sehr positiv. Sowohl Umsatz, EBIT als auch Ergebnis konnten deutlich gesteigert werden. Damit wurden erneut nicht nur die Umsatzwachstumsziele erfüllt, sondern Profitabilität und Ertragskraft konnten sogar noch ausgebaut werden. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die Umsatzerlöse aus Verkäufen und dabei insbesondere Blockverkäufe. Die Veräußerung am Standort Dormagen, aber auch die Portfoliotransaktionen in Bünde und Mayen sowie die Privatisierungserlöse am Standort Ulm sind die wesentlichen Ergebnistreiber im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Im Zuge der positiven Ergebnisentwicklung wurde das Eigenkapital signifikant gestärkt und lag Ende 2016 bei 6,6 Mio. EUR. Entsprechend hat sich die Eigenkapitalquote von 4,1% im Vorjahr auf 7,6% verbessert.

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

Zukäufe

Standort	Anzahl WE	Vertriebsweg
Erlensee	46	Blockverkauf/Privatisierung
Großkrotzenburg	54	Privatisierung
Trier	36	Privatisierung
Gesamt	136	

Verkäufe

Standort	Anzahl WE	Vertriebsweg
Bünde	240	Blockverkauf
Dormagen I	137*	Blockverkauf
Krefeld	9	Privatisierung
Mayen	158	Blockverkauf
Ulm	46	Privatisierung
Zweibrücken	3	Privatisierung
Gesamt	593	

*Im Rahmen der Transaktion wurden zusätzlich kleinere Gewerbeeinheiten/Lagerflächen und Antennen veräußert.

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 1.008 Wohneinheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Standort	Anzahl WE 2016	Vertriebsweg
Dormagen	618	Blockverkauf/Privatisierung
Erlensee	46	Blockverkauf/Privatisierung
Frankfurt/Niederrad	100	Privatisierung
Großkrotzenburg	54	Privatisierung
Krefeld	17	Blockverkauf/Privatisierung
Riedstadt	24	Blockverkauf
Schwarzenbek	99	Blockverkauf/Privatisierung
Trier	36	Privatisierung
Zweibrücken	14	Privatisierung
Gesamt	1.008	

Der erfreuliche Geschäftsverlauf der Noratis Gruppe führte vornehmlich durch die erfolgreiche Entwicklung des Portfolios Dormagen zu einer verstärkten Wahrnehmung am Markt. Diese äußerte sich insbesondere durch eine deutlich gestiegene Zahl an zum Erwerb angebotenen Immobilien sowie verstärktes Interesse größerer Wettbewerber an Kooperationen und sogenannten Off-Market-Transaktionen.

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

e) Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten der Noratis Gruppe hat sich in 2016 gegenüber 2015 wie folgt entwickelt:

	Geschäftsjahr 2016 Mio. EUR	Geschäftsjahr 2015 Mio. EUR
Verkaufte Wohneinheiten	593	249
Umsatzerlöse	44,6	23,8
Umsatzerlöse Verkauf	37,8	19,0
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-28,6	-15,2
Rohhertrag Verkauf	9,2	3,8
Umsatzerlöse Mieten	6,7	4,8
Kosten der Vermietung	-2,8	-2,5
Rohhertrag Vermietung	3,9	2,3
Rohhertrag	13,1	6,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,1
Personalaufwand	-2,2	-1,5
Abschreibungen	-0,0	-0,0
Sonstige betriebliche Kosten	-1,2	-0,8
EBIT	9,9	3,8
Netto-Zinsaufwendungen	-3,9	-2,3
Steuern	-1,8	-0,4
Konzernergebnis	4,2	1,1

Die Umsatzerlöse aus Verkäufen erreichten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ein Volumen von 37,8 Mio. EUR, gegenüber 19,0 Mio. EUR im Vorjahr. Dabei wurden die Verkaufserlöse insgesamt von Blockverkäufen mit einem Umsatz von in Summe 29,5 Mio. EUR dominiert, realisiert an den Standorten Dormagen, Mayen und Bünde.

Die Umsatzerlöse aus der Privatisierung sind um 1,8 Mio. EUR auf 8,2 Mio. EUR zurückgegangen und wurden überwiegend am Standort Ulm erzielt, an dem sämtliche für die Einzelprivatisierung vorgesehenen Wohnungen im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert wurden. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 593 Wohneinheiten veräußert, gegenüber 249 Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2015.

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind primär durch einen im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestand und Leerstandsabbau von 4,8 Mio. EUR auf 6,7 Mio. EUR gestiegen, obgleich das Immobilien-Vorratsvermögen an zum Verkauf bestimmten Grundstücken zum Ende des Geschäftsjahres 2016 gegenüber 2015 leicht zurückgegangen ist.

Insgesamt konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr die Umsätze deutlich um 87% von 23,8 Mio. EUR auf 44,6 Mio. EUR ausgebaut werden.

Der Rohertrag aus Verkäufen betrug im Geschäftsjahr 2016 9,2 Mio. EUR gegenüber 3,8 Mio. EUR im Vorjahr, während das Vermietungsergebnis um 1,6 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR gesteigert werden konnte. Insgesamt wurde der Rohertrag des Konzerns mit 13,1 Mio. EUR gegenüber 2015 mehr als verdoppelt. Die Rohertragsmarke konnte insgesamt von 25,4% auf 29,5% ausgebaut werden.

Das Wachstum der Gruppe in 2016 geht einher mit dem weiteren gezielten Aufbau von qualifiziertem Personal und einer marktüblichen Vergütung, so dass die Personalkosten von 1,5 Mio. EUR in 2015 auf 2,2 Mio. EUR gestiegen sind. Gleichermaßen haben sich auch die sonstigen betrieblichen Erträge und sonstigen betrieblichen Kosten um 0,1 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR bzw. 0,4 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR leicht erhöht.

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 1,6 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR gestiegen. Dabei ist der Anstieg fast in Gänze den höheren Zinsaufwendungen durch das durchschnittlich höhere Kreditengagement in 2016 im Vergleich zu 2015 zuzuschreiben, während Zinserträge nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Die Noratis Gruppe erzielte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 4,2 Mio. EUR. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 1,1 Mio. EUR entspricht dies annähernd einer Vervierfachung des Ergebnisses.

f) **Finanzlage**

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

	Geschäftsjahr 2016 Mio. EUR	Geschäftsjahr 2015 Mio. EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,705	-39,331
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-0,038	-0,045
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-15,376	40,477
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3,291	1,101
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2,470	1,369
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,761	2,470

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr signifikant um 58,0 Mio. EUR verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber dem Vorjahr geringeren Zukäufe und höheren Verkäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Während im Geschäftsjahr 2015 die Nettoveränderung der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die der laufenden Geschäftstätigkeit zuzuordnen sind, -42,568 Mio. EUR betrug, lag die Nettoveränderung dieser Position im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 8,442 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -0,038 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, während sich der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 40,477 Mio. EUR auf -15,376 Mio. EUR reduziert hat. Analog zu der Veränderung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, lediglich mit umgekehrten Vorzeichen, ist die Veränderung von -55,9 Mio. EUR zum überwiegenden Teil das Ergebnis der Nettoverkäufe von Vorratsimmobilien in 2016 und der sich daraus ergebenden gestiegenen Rückführung von unbesicherten Darlehen und Krediten zur Finanzierung dieser Vorratsimmobilien. Während in 2015 für Zukäufe unbesicherte Darlehen und Finanzkredite im Volumen von 52,2 Mio. EUR aufgenommen und gleichzeitig -10,9 Mio. EUR durch Verkäufe zurückgeführt wurden, lagen die jeweiligen Vergleichszahlen in 2016 bei 19,6 Mio. EUR bzw. -29,4 Mio. EUR.

Der Finanzmittelfonds am Ende des Jahres soll gemeinsam mit den geplanten Überschüssen aus weiteren, im ersten Quartal 2017 geplanten Verkaufserlösen, primär dazu verwandt werden, bereits bekannten Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 1,2 Mio. EUR, für die bereits entsprechende Rückstellungen gebildet wurden, sowie die vertraglich gesicherten Akquisition an den Standorten Rügen, Raum Erfurt sowie Trier mit einem Ankaufsvolumen von in Summe rund 17,7 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden im Februar 2017 im Einvernehmen aller Anteilseigner Gesellschaftsanteile per Gesellschafterbeschluss eingezogen, für die der entsprechende Gesellschafter eine Ausgleichszahlung erhalten hat.

Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2017 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

g) Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	2016		2015	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	87,5	100	92,7	100
Anlagevermögen	0,1	0,1	0,1	0,1
Vorräte	80,2	91,7	89,3	96,4
Ford. und sonst. Umlaufvermögen	1,0	1,2	0,2	0,3
Liquide Mittel	5,8	6,6	2,5	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,5	0,6	0,6
Passiva	87,5	100	92,7	100
Eigenkapital	6,6	7,6	3,8	4,1
Rückstellungen	3,4	3,8	1,1	1,2
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	70,6	80,7	79,7	85,9
Sonstige Verbindlichkeiten	6,8	7,8	8,1	8,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,1	0,1	0,1

Die Bilanzsumme des Noratis Konzerns betrug zum Geschäftsjahresende 87,5 Mio. EUR, gegenüber 92,7 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang ist primär auf die im Geschäftsjahr 2016 höheren Verkäufe im Verhältnis zu Ankäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis Gruppe zurückzuführen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 wurden Zukäufe an den Standorten Trier, Großkrotzenburg und Erlensee mit einem Ankaufsvolumen von in Summe rund 11,4 Mio. EUR getätigt. Was Investitionen und Modernisierungsleistungen betrifft, wurden umfangreiche Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr insbesondere an den Standorten Dormagen, Bünde, Frankfurt/Niederrad und Ulm durchgeführt, die entsprechend für den Vertrieb vorbereitet wurden.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettoverkäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude von 89,3 Mio. EUR auf 80,2 Mio. EUR reduziert. Die von dem Noratis Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Ursächlich für die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände im Umlaufvermögen um 0,8 Mio. EUR ist eine Steuerrückforderung der Noratis GmbH. Im Laufe des Geschäftsjahres hat eine Tochtergesellschaft, deren Anteile zu 100% von der Muttergesellschaft Noratis GmbH gehalten werden, eine Vorabausschüttung in Folge einer erfolgreichen Objektveräußerung an die Muttergesellschaft geleistet. Durch die in diesem Zusammenhang abgeführten Steuern besteht eine anrechenbare Steuerrückforderung.

Der Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Bilanzstichtag 5,8 Mio. EUR, nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahr. Die über den Verlauf des Jahres generierten Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen und Mieteinnahmen sind überwiegend in den Erwerb neuer Objekte geflossen.

Das Anlagevermögen ist nahezu unverändert bei 0,1 Mio. EUR, während sich der Rechnungsabgrenzungsposten um knapp 0,1 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR reduziert hat.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital signifikant gestärkt werden. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um rund 76% von 3,8 Mio. EUR Ende 2015 auf 6,6 Mio. EUR in 2016. Die Stärkung des Eigenkapitals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem gegenüber 2015 stark gestiegenen Jahresüberschuss.

Das zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von 6,6 Mio. EUR enthält u.a. neben dem gezeichneten Kapital in Höhe von 0,5 Mio. EUR eine Kapitalrücklage von 2,0 Mio. EUR sowie den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 4,2 Mio. EUR.

Die um 1,0 Mio. EUR gestiegenen Steuerrückstellungen betreffen ausschließlich Gewerbesteuerückstellungen aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs, während der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 1,2 Mio. EUR auf bereits verkaufte Vorratsimmobilien zurückzuführen ist, für die der Noratis Konzern noch Fertigstellungsverpflichtungen eingegangen ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Ende 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 11% von 79,7 Mio. EUR auf 70,6 Mio. EUR gefallen. Dies ist auf das gegenüber den Zukäufen höhere Verkaufsvolumen und die damit verbundenen Kreditrückführungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen sowohl aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Krediten als auch unbesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit, in der Regel zwischen zwei und vier Jahren, orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate wie SWAPs oder CAPs zinsgesichert. Die unbesicherten Darlehen haben in der Regel eine Laufzeit von zwei Jahren. Da diese Darlehen nicht projektspezifisch strukturiert sind, stimmt sich die Gesellschaft mit dem Darlehensgeber vorzeitig ab, um die Rückführung bzw. eine Prolongation zur Finanzierung weiterer Projekte sicherzustellen. Die Steuerung der Liquidität in diesem Zusammenhang wird durch die Staffelung der Fälligkeiten erleichtert. Ende 2016 betrug das Volumen an unbesicherten Darlehen 7,2 Mio. EUR, gegenüber 15,0 Mio. EUR im Vorjahr.

Neben den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auch die sonstigen Verbindlichkeiten um 1,4 Mio. von 7,7 Mio. EUR auf 6,3 Mio. EUR zurückgegangen. Diese sonstigen Verbindlichkeiten bestehen zum überwiegenden Teil aus unbesicherten Darlehen gegenüber Gesellschaftern der Noratis GmbH (1,2 Mio. EUR in 2016) oder Gesellschaftern nahestehenden Personen bzw. Gesellschaften (4,5 Mio. EUR in 2016).

Die übrigen Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert.

Zum 31. Dezember 2016 bestanden zwei Kreditlinien in Höhe von insgesamt 0,6 Mio. EUR, die nicht in Anspruch genommen wurden.

IV. Risiko- und Chancenbericht

a.) Risikobericht

Risikomanagement

Die Unternehmensführung ist für die angemessene Umsetzung und Implementierung des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Um potentielle 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 den potentiellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potentielle 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 hat die Geschäftsführung eine Risikomatrix erstellt, die in regelmäßigen Abständen mit den Führungskräften diskutiert und aktualisiert wird.

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, der technischen Entwicklung, dem Asset Management 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 von der Geschäftsführung und in Abstimmung mit den Gesellschaftern getroffen.

Regelmäßige Jour Fixe mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung der Geschäftsleitung 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 von der Geschäftsleitung 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. Oder die geplanten Modernisierungsmaßnahmen können nicht oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt.

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 im Normalfall die Gruppe 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 Entwicklungspotential 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, Mietentwicklungspotential, 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 Ankaufprozesses 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 Bestandswohnimmobilien 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 in 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 durch stetige Marktbeobachtung, Kontaktpflege und der Möglichkeit bei nicht erfolgreicher Vermarktung über die Bestandshaltung eine geringere, aber positive Rendite zu erwirtschaften, zu minimieren.

(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 der externen Hausverwaltungen 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 Jour Fixe Meetings. Ebenso überwacht das Asset Management die Forderungsklärung von Mietrückständen durch die örtlichen Hausverwaltungen.

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 grundpfandrechtlich 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 haben in der Regel eine Laufzeit von zwei Jahren, sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert bzw. refinanziert werden.

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an der geplanten Projektlaufzeit, 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 die Geschäftsführung.

(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- bzw. 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 im engen 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 7,0 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation bzw. einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 wurden innerhalb der Gruppe alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass es 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, in einem Fall ein Anspruch wegen eines angeblichen Mangels eines Daches sowie eine Kaufpreisminderung für den Verkauf eines unbebauten Grundstücks.

Für entsprechende Risiken aus Rechtsstreitigkeiten hat die Noratis GmbH 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 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 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 Entwicklungspotential, 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, Werkswohnungen 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 üblicherweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der typischerweise deutlich unter 10 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Die Nachfrage in diesem Segment ist durch die Breite der Bevölkerung weniger volatil als bei 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 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche nur schwierig 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 2017 weiter 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. Zum Stichtag 31.12.2016 hat der Konzern Zukäufe an den Standorten Trier, Raum Erfurt und Rügen im Volumen von rund 17,7 Mio. EUR vertraglich gesichert.

c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

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

IV. Prognosebericht

Nach Einschätzung der Bundesregierung wird die deutsche Wirtschaft ihr Wachstum in 2017 fortsetzen. Das Kabinett geht für 2017 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% aus. Auch die deutsche Immobilienwirtschaft wird laut Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft im kommenden Jahr ihre starke Wachstumsphase voraussichtlich weiter fortsetzen.

Die Rahmenbedingungen auf der Nachfrageseite, insbesondere niedrige Finanzierungskosten, aber auch steigende verfügbare Einkommen und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien, werden weiterhin bestehen. Auf der Angebotsseite steht der hohen Nachfrage unverändert ein zu geringes Wohnungsangebot gegenüber, insbesondere was das Angebot von „bezahlbarem“ Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment betrifft.

Nicht nur aufgrund dieser attraktiven gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht die Unternehmensführung davon aus, auch in 2017 die positive Entwicklung des Konzerns der vergangenen Jahre fortsetzen zu können. In 2016 konnte der Blockverkauf eines Teilportfolios am Standort Dormagen von über 300 Einheiten vertraglich gesichert werden, dessen Nutzen- und Lastenübergang Anfang 2017 erfolgte. Aufgrund dieser Transaktion konnte bereits zu Jahresbeginn ein Großteil der gesteckten operativen Ziele für 2017 erreicht werden.

Für den Noratis Konzern wird mit einer deutlichen Verbesserung der Umsätze gerechnet. Dies sollte sich auch positiv im Ergebnis widerspiegeln. Dabei wird das Wachstum primär getrieben durch gesteigerte Veräußerungserlöse aus Blockverkäufen, insbesondere am Standort Dormagen. Im Einklang mit den finanziellen Wachstumsplänen ist auch vorgesehen, den Personalbestand gegenüber 2016 weiter moderat auszubauen. Darüber hinaus plant die Unternehmensgruppe weiteres Wachstum durch Netto-Zukäufe von Immobilien, um das Volumen an Vorratsimmobilien bis Ende 2017 gegenüber 2016 weiter zu steigern. Zur Finanzierung dieses Wachstums wird die Gruppe gegebenenfalls weiteres Eigenkapital sowie weitere Darlehen aufnehmen.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist geplant, den Bekanntheitsgrad des Konzerns im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern. Die Voraussetzungen hierfür sind gut, da bereits Anfang 2017 deutlich wird, dass sich der positive Trend aus dem letzten Jahr fortsetzt und die Gruppe eine steigende Anzahl an Immobilienkaufangeboten zu verzeichnen hat. Darüber hinaus steht die langfristige Bindung und weitere Entwicklung von Mitarbeitern im Fokus, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Wachstumsziele erfolgreich umzusetzen.

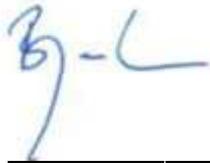
V. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei der Konzernmuttergesellschaft Noratis GmbH. 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.

Eschborn, den 24. März 2017

Noratis GmbH



Igor Christian Bugarski
Geschäftsführer



André Speth
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Noratis GmbH

Wir haben den von der Noratis GmbH, Eschborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 30. März 2017



RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Klotz
Wirtschaftsprüfer