



NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN

2020/2020

**Halbjahresbericht 2020**

# Konzernkennzahlen (HGB)

	2019	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2020
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	75,9	47,7	14,0
EBIT (Mio. Euro)	15,8	8,8	4,2
EBT (Mio. Euro)	12,1	6,9	2,3
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	8,7	5,0	1,6
Ergebnis pro Aktie (unverwässert; EUR) *	2,40	1,39	0,42
Bilanzsumme (Mio. EUR)	258,9	190,9	266,3
Verkaufte Einheiten**	339	177	32
Gekaufte Einheiten**	955	164	155
Einheiten**	2.407	1.778	2.530
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m <sup>2</sup> )	161.000	122.000	167.000

\* jeweils auf Basis der ausgegebenen Aktien bzw. Geschäftsanteile  
(30.06.2019 & 31.12.2019 3.601.897; 30.06.2020 3.854.422)

\*\* inkl. Gewerbeeinheiten

<b>04</b>	Brief des Vorstands
<b>06</b>	Das Unternehmen
<b>07</b>	Die Strategie
<b>08</b>	Das Geschäftsmodell
<b>09</b>	Das Immobilienportfolio
<b>10</b>	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
<b>15</b>	Konzernzwischenabschluss
<b>21</b>	Konzernanhang
<b>43</b>	Konzernlagebericht
<b>55</b>	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

die Noratis AG kann auf eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung im 1. Halbjahr 2020 zurückblicken. Zwar standen auch für uns die vergangenen Monate unter dem Einfluss der Corona-Pandemie, deren Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell blieben jedoch moderat. So ist es einerseits vereinzelt zu Mietstundungen gekommen und Wohnungsbesichtigungen waren über mehrere Wochen nur eingeschränkt möglich. Andererseits haben wir unsere Strategie konsequent umgesetzt, die einen deutlichen Ausbau des Immobilienportfolios vorsieht.

Ein besonderer Meilenstein auf diesem Wachstumskurs war der Einstieg der Merz Real Estate im März 2020. Die dahinterstehende Familie Merz ist durch die Übernahme von Aktienpaketen nicht nur zum größten Aktionär der Noratis AG geworden, gleichzeitig wurde auch eine finanzielle Begleitung des geplanten Wachstumskurses vereinbart. Hierfür hat Merz Real Estate eine Investoren- und Festbezugsvereinbarung geschlossen, die Kapitalmaßnahmen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 über insgesamt bis zu 50 Mio. Euro vorsieht. Eine erste Kapitalerhöhung, die zu einem Mittelzufluss von 5 Mio. Euro führte, erfolgte bereits unmittelbar nach dem Einstieg von Merz.

Diese Vereinbarung erfolgte aus unserer Sicht genau zum richtigen Zeitpunkt. So waren die Wochen im Frühjahr aufgrund der besonders starken Verbreitung von SARS-CoV-2 in Deutschland von großer Unsicherheit geprägt, was sich auch im Immobiliensektor widerspiegelt hat. Die sich daraus ergebenden Wachstumschancen konnten wir – nicht zuletzt mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung – nutzen und unsere Einkaufsstrategie konsequent weiterführen.

Zudem haben wir mit dem Aufbau einer ersten Regionalgesellschaft, der Noratis West, unsere Expansion im Bereich des kleinteiligen Immobilienerwerbs bis rund 5 Mio. Euro je Transaktion gestärkt. Die Noratis West konzentriert sich auf die vielversprechende Region Rhein/Ruhr. Durch die Einbindung von erfahrenen Immobilienprofis vor Ort in die Geschäftsführung, verfügt die Noratis West über einen direkten Marktzugang zu einzelnen Objekten und kleineren Portfolios. In einem ersten Schritt konnten bereits 39 Einheiten in Krefeld, Mönchengladbach und Solingen erworben bzw. vertraglich gesichert werden. Wir können uns vorstellen, zukünftig nach diesem Muster auch weitere Regionen noch stärker für uns zu entwickeln.

Insgesamt hat die Noratis AG im 1. Halbjahr 753 Einheiten erworben. Bei 155 Einheiten fand der Nutzen-Lastenwechsel bereits im 1. Halbjahr 2020 statt, bei den übrigen rund 600 Einheiten wird dieser im Laufe des zweiten Halbjahres erfolgen. Verkauft wurden planmäßig lediglich 32 Einheiten im Rahmen von Privatisierungen in Riedstadt und Erlensee. Damit stieg der Immobilienbestand nach erfolgtem Nutzen-Lastenwechsel im ersten Halbjahr 2020 auf 2.530 Einheiten nach 1.778 Einheiten ein Jahr zuvor.



**Igor Christian Bugarski**  
CEO



**André Speth**  
CFO

Eingekauft haben wir im 1. Halbjahr an den vorhandenen Standorten in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg (126 Einheiten), im Rhein-Main-Gebiet (298 Einheiten) sowie im Raum Leipzig (51 Einheiten). Als neue Standorte sind die Oberpfalz in Bayern (knapp 160 Einheiten) sowie Emden (79 Einheiten) hinzugekommen.

Um den weiteren Ausbau des Portfolios zu beschleunigen, hat die Noratis AG, wie vermeldet, Verkäufe zunächst zurückgestellt und plant auch für den weiteren Jahresverlauf aktuell keine größeren Portfolioverkäufe. Ziel ist es, den Anteil der Mieteinnahmen an den Umsätzen deutlich auszuweiten. Zukünftig soll die Noratis AG allein aus der Bewirtschaftung bereits profitabel sein. Unsere Strategie ändert sich jedoch nicht. Der Kern unserer Geschäftstätigkeit bleibt die Veräußerung von optimierten Beständen. Lediglich temporär wird es eine Reduktion der Verkäufe für einen beschleunigten Portfolioaufbau geben. Ein größerer Immobilienbestand hat den Vorteil, dass der Unternehmenserfolg auf mehrere Verkäufe verteilt wird, wodurch die Abhängigkeit von einzelnen Transaktionen abnimmt. So gewinnen wir mehr Freiheit bei der Entscheidung, wann und zu welchem Preis ein Immobilienpaket oder ein Objekt verkauft wird. Wir sichern uns hierdurch weitere Renditepotenziale für die Zukunft.

Dabei bleiben wir unserem Anspruch treu, bei der Geschäftsentwicklung sämtliche Stakeholder, von Mietern über Mitarbeiter und Gemeinden bis zu Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, im Blick zu haben. Eine Ausrichtung, die auch von unserem neuen Großaktionär unterstützt wird. Wir sehen diesen auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Ansatz als eines der Erfolgsgeheimnisse der guten Entwicklung der Noratis AG.

Aufgrund der strategisch erfolgten geringen Zahl an Objektverkäufen liegen sowohl Umsatz als auch Konzernüberschuss planmäßig unter dem Vorjahr. Der Umsatz im 1. Halbjahr 2020 lag bei 14,0 Mio. Euro nach 47,7 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2019. Der Konzernüberschuss verringerte sich auf 1,6 Mio. Euro nach 5,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2019. Deutlich sichtbar wird unsere strategische Entscheidung zum Wachstum bei der Bilanzsumme. Nach 190,9 Mio. Euro vor einem Jahr stieg diese per Ende Juni 2020 auf 266,3 Mio. Euro und soll sowohl durch bereits erfolgte als auch durch zusätzliche Zukäufe weiter steigen. Damit ist die Basis für unseren zukünftigen Erfolg gelegt – durch stabile und sichere Mieteinnahmen aus dem stetig wachsenden Bestand, kombiniert mit einer attraktiven Entwicklerrendite aus dem Verkauf umfassend aufgewerteter Immobilien zum optimalen Zeitpunkt.

Die erfolgreiche Entwicklung der Noratis AG wäre ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich. Gerade in den vergangenen Monaten, die besonders unter dem Einfluss der Corona-Pandemie standen, haben wir auf das Engagement unserer Mitarbeiter bauen können. Dafür möchten wir uns ganz besonders bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern und nicht zuletzt Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir hoffen, Sie bleiben Ihrer Noratis AG auch in Zukunft eng verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

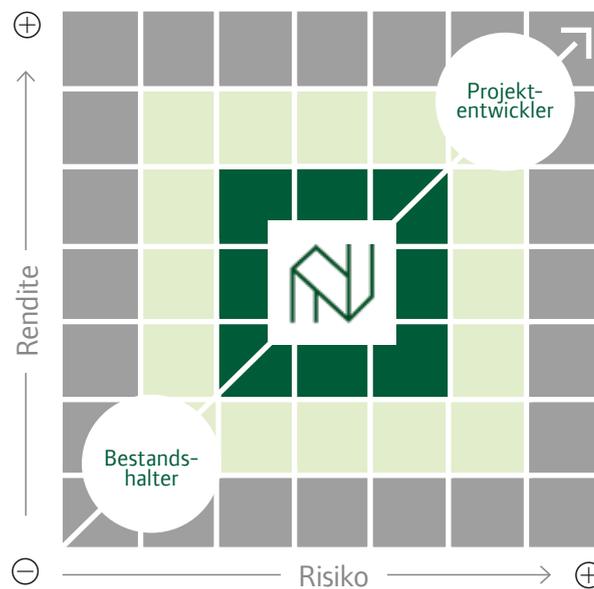
André Speth

# Das Unternehmen

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

Die Noratis AG kombiniert als Bestandsentwickler die Vorteile aus der Bestandshaltung mit denen der Projektentwicklung. Noratis wertet vorhandene Wohnungen auf, um sie anschließend im eigenen Immobilienbestand zu halten oder zu verkaufen. Hierdurch generiert Noratis stabile Cashflows von mehreren tausend Mietern. Auf der anderen Seite sorgt die

Veräußerung entwickelter Bestände für attraktive Renditen aus dem Projektentwicklungsgeschäft. Mit diesem ausgewogenen Ansatz befindet sich Noratis bei der Risiko-Rendite-Betrachtung zwischen klassischen Bestandhaltern einerseits und Projektentwicklern andererseits.



Noratis steht für eine langfristige Ausrichtung, bei der die Interessen sämtlicher Stakeholder berücksichtigt werden. So hat Noratis bei der Geschäftsentwicklung Aktionäre und Investoren ebenso im Blick, wie Mitarbeiter, Mieter, Transaktions-

partner und Dienstleister. Dieser nachhaltige Ansatz wird auch innerhalb der Branche sehr geschätzt, was sich positiv auf die Geschäftsentwicklung auswirkt, etwa im An- und Verkauf von Immobilien.

# Die Strategie

Die Noratis AG plant, ihren Immobilienbestand in den kommenden Jahren deutlich auszubauen. Mit dem Einstieg der Merz Real Estate im März 2020 als neuer Großaktionär hat die Noratis AG einen Partner an ihrer Seite, der das geplante Wachstum finanziell begleiten möchte. Bis 2024 läuft eine Investoren- und Festbezugsvereinbarung, in der sich Merz Real Estate verpflichtet hat, bis zu 50 Mio. Euro für das geplante Wachstum in die Noratis AG zu investieren. Für das Jahr 2020 sind deshalb weitere Zukäufe geplant. Überdies ist für das laufende Jahr aktuell nicht vorgesehen, entwickelte Objekte in größerem Umfang zu veräußern. Hierdurch wird ein schneller Aufbau des Portfolios erwartet.

Noratis kauft bundesweit bevorzugt Immobilien, die in die Jahre gekommen sind und über technisches und/oder kaufmännisches Entwicklungspotenzial verfügen. Dabei können die Objekte gerne an B- und C-Standorten liegen. Noratis verfügt über ein hervorragendes Netzwerk in der Immobilienbranche, wodurch eine große Zahl an Wohnimmobilien zum Erwerb angeboten wird. Angekauft werden Objekte und Immobilienpakete ab ca. 20 Einheiten. Überdies soll in vielversprechenden Regionen durch regionale Gesellschaften vor Ort, wie der

Noratis West, die Präsenz und das Netzwerk verstärkt werden. Dadurch kann Noratis auch kleinere Objekte und Portfolios bis 5 Mio. Euro zu attraktiven Konditionen ankaufen.

Im Zuge der Expansion ist geplant, ebenso Immobilienbestände an vorhandenen Standorten weiter auszubauen, wodurch Synergien gehoben werden können, wie auch neue Standorte zu erschließen. Noratis entwickelt die Immobilien und wertet diese auf, sodass attraktiver und zugleich bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen wird. Nach der Aufwertung entscheidet Noratis im Einzelfall, ob die Objekte im eigenen Bestand bleiben und so die Mietrenditen vereinnahmt werden oder eine Veräußerung der Objekte erfolgt, wodurch die Entwicklerrendite realisiert werden kann. Diese steht dann u.a. für einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios zur Verfügung.

Auf Basis eines geplant deutlich größeren Immobilienbestandes in den kommenden Jahren geht Noratis davon aus, zukünftig einen wesentlich höheren Umsatzanteil aus den Mieten zu erzielen. Der Verkauf entwickelter Immobilien bleibt aber weiter eine wesentliche Säule der Geschäftsentwicklung.

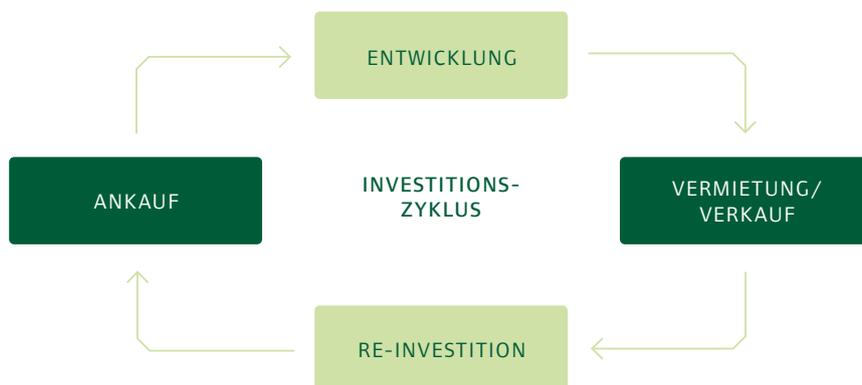


# Das Geschäftsmodell

Als Bestandsentwickler investiert Noratis in Wohnimmobilien, die über ein technisches und/oder kaufmännisches Entwicklungspotenzial verfügen. Diese Objekte sind in der Regel in die Jahre gekommen. Oftmals handelt es sich um Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder auch Quartiere der 50er bis 70er Jahre. Darüber hinaus werden auch Objekte erworben, bei deren Entwicklung spezielle Erfahrungen bei der Aufwertung erforderlich sind. Bevorzugt erwirbt Noratis Wohnimmobilien in Sekundärlagen. Hierzu gehören kleinere und mittelgroße Städte ab 10.000 Einwohnern oder auch Randgebiete von Ballungszentren.

Die Objekte werden so entwickelt, dass attraktiver und zugleich bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen wird. Das Ziel ist dabei, unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten das

beste Angebot vor Ort zu bieten. So profitieren Kommunen und Mieter durch Wohnungen, in denen gerne gelebt wird, und Noratis profitiert von sinkenden Leerständen und nachhaltigen Mieteinnahmen. Noratis deckt dabei die gesamten Kernbereiche der Wertschöpfungskette durch inhouse Know-how ab: von der Objektauswahl und dem Ankauf über das Asset Management bis zur Veräußerung entwickelter Objekte. Dabei entscheidet Noratis jeweils im Einzelfall, ob ein Objekt weiter im Bestand gehalten oder bei sich bietenden Verkaufsmöglichkeiten veräußert wird. Dieser nachhaltige Ansatz, bei dem alle Stakeholder, von den Mietern, über die Aktionäre bis zu den Gemeinden im Blick sind, sorgt für zusätzliche Geschäftspotenziale. Somit positioniert sich die Noratis als bevorzugter Geschäftspartner.



# Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Jahr 2020 steht vor allem im Zeichen eines geplanten deutlichen Ausbaus des Immobilienbestandes. Hieran hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert. Im ersten Halbjahr 2020 hat Noratis insgesamt 753 Einheiten erworben. Bei 155 Einheiten erfolgte der Nutzen-Lastenübergang im 1. Halbjahr 2020. Veräußert wurden im Rahmen von Privatisierungen 19 Einheiten in Erlensee und 13 Einheiten in Riedstadt. Weitere Objektverkäufe sind planmäßig nicht erfolgt. Damit ist der Immobilienbestand weiter auf 2.530 Einheiten Ende Juni 2020 gestiegen, nach 2.407 Einheiten Ende 2019 und 1.778 Einheiten Ende Juni 2019. Inclusive der erworbenen Objekte, bei denen der Nutzen-Lastenübergang zum 30. Juni 2020 noch nicht erfolgt ist, lag der Immobilienbestand bei 3.128 Einheiten.

Die Immobilien verteilen sich auf 20 Standorte im gesamten Bundesgebiet. Im 1. Halbjahr 2020 wurden die Immobilienbestände in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg um 126 Einheiten, im Rhein-Main-Gebiet insgesamt um 298 Einheiten sowie im Raum Leipzig um 51 Einheiten ausgebaut. Neu sind die Standorte Oberpfalz in Bayern mit knapp 160 Einheiten sowie Emden mit 79 Einheiten hinzugekommen. Noratis plant, auch in den kommenden Quartalen den Immobilienbestand weiter auszubauen.



DRANSKE, KARL LIEBKNECHT STRASSE

# Noratis am Kapitalmarkt – Halbjahresbericht 2020

Das erste Halbjahr 2020 war an den Börsen weltweit von extremen Kursentwicklungen in Folge der Corona-Pandemie geprägt. Auch die deutschen Aktienmärkte erlebten, kurz nachdem sie im Februar Höchststände erreicht hatten, innerhalb von kürzester Zeit einen Ausverkauf. Nachdem am 18. März 2020 das Kurstief erreicht wurde, erfolgte eine rasche Erholung. Der deutsche Leitindex DAX beendete das erste Halbjahr mit einem Minus von rund sieben Prozent. Der Nebenwerte-Index MDAX lag Ende Juni mit minus zehn Prozent seit Jahresbeginn noch stärker im Minus. Der deutsche Kleinwerte-Index SDAX büßte im ersten Halbjahr rund acht Prozent ein. Etwas geringer waren die Verluste beim F.A.Z. Bau und Immobilien Index, der im Berichtszeitraum rund vier Prozent einbüßte. Der FTSE/EPRA NAREIT Germany-Index, der sich aus börsennotierten Immobilienunternehmen zusammensetzt, notierte Ende Juni mit einem Minus von rund 0,03 Prozent nahezu unverändert.

Die Aktie der Noratis AG konnte sich der schwachen Entwicklung der Aktienmärkte nicht entziehen und verzeichnete im

Februar ebenfalls deutliche Verluste. Der Tiefpunkt wurde am 18. März 2020 auf der elektronischen Handelsplattform der deutschen Börse, Xetra, mit 14,75 Euro erreicht. Am 20. März 2020 erfolgte der Einstieg der Merz Real Estate bei der Noratis AG, wobei der Erwerb von 29,4 Prozent der Aktien für 21,00 Euro je Aktie erfolgte. Im Zuge des Einstiegs und der Erholung der Börsen trat ein schneller Kursanstieg ein. Am 15. Juni 2020 wurde die höchste Notierung bei einem Xetra-Schlusskurs von 22,40 Euro festgestellt. Zum Halbjahresende 2020 ging die Aktie auf Xetra mit 21,00 Euro aus dem Handel. Nach einem Kurs von 21,70 Euro Ende 2019 lag die Performance im 1. Halbjahr 2020 damit bei minus 3 Prozent.

Der börsentägliche Umsatz betrug im ersten Halbjahr durchschnittlich 2.116 Stück auf Xetra. An den anderen Handelsplätzen wurden durchschnittlich 1.054 Aktien pro Tag gehandelt, sodass das durchschnittliche Handelsvolumen insgesamt im ersten Halbjahr 2020 bei täglich 3.170 Stück lag.

## Kapitalerhöhung

Nachdem die Merz Real Estate im ersten Schritt 29,4 Prozent der Aktien von Altaktionären übernommen hatte, erfolgte im 1. Halbjahr 2020 noch eine Kapitalerhöhung, bei der 252.525 neue Aktien von der Merz Real Estate zu 19,80 Euro je Aktie gezeichnet wurden, wobei die neuen Aktien für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 nicht dividendenberechtigt sind.

Die Gesamtzahl der Aktien stieg durch die Kapitalerhöhung auf 3.854.422 Aktien. Diese Kapitalerhöhung ist Teil einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung, in der sich Merz Real Estate verpflichtet hat, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 durch Kapitalmaßnahmen insgesamt bis zu 50 Mio. Euro in die Noratis AG zu investieren.

## Hauptversammlung

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die ursprünglich für den 25. Juni 2020 geplante ordentliche Hauptversammlung auf den 18. August 2020 verlegt. Sie wurde, um die Gesundheit der Teilnehmer nicht zu gefährden, virtuell durchgeführt. Die Hauptversammlung beschloss auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der Noratis AG die Zahlung einer Dividende

von 0,80 Euro je dividendenberechtigter Aktie. Überdies werden aus dem Jahresergebnis zudem noch 0,30 Euro je Aktie einer kurz- bis mittelfristigen Ausschüttungsreserve zugeführt, sowie 0,10 Euro je Aktie einem Sozialfonds, mit dem Mieter unterstützt werden können.

## Research

Mehrere Research-Häuser haben die Noratis AG auch im 1. Halbjahr 2020 beobachtet und die Aktie zum Kauf empfohlen. Die ausgegebenen Kursziele signalisieren deutliches Auf-

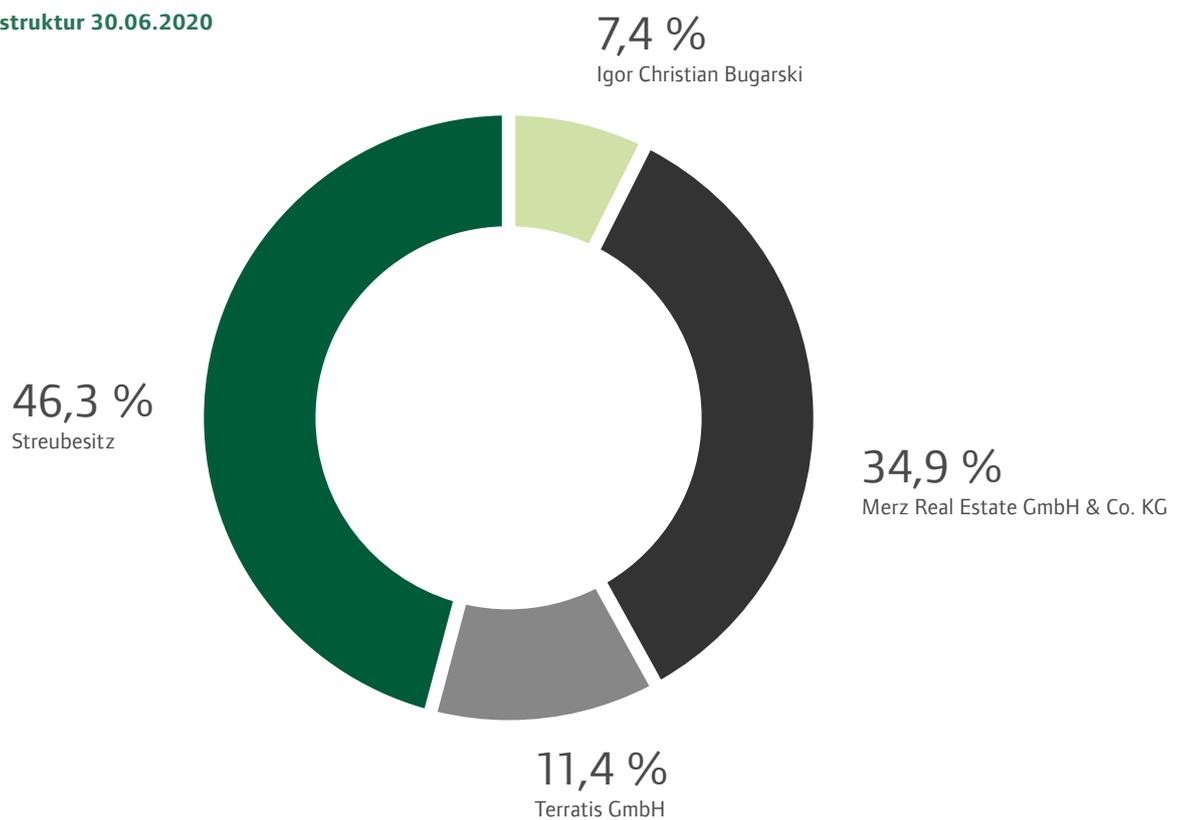
wärtspotenzial. Warburg hat in einer Studie vom 23. Juni 2020 ein Kursziel von 27,50 Euro genannt. SMC Research hat in einer Studie vom 13. Mai 2020 das Kursziel bei 28,80 Euro gesetzt.

## Investor Relations

Die Noratis AG legt Wert auf eine transparente und umfassende Kommunikation mit Investoren, Analysten und Journalisten. Neben regelmäßigen Presse- und Ad-Hoc-Mitteilungen werden Halbjahres- und Geschäftsberichte veröffentlicht. Nachdem zum Jahresanfang das Geschäftsmodell noch im persönli-

chen Gespräch Investoren und Journalisten präsentiert werden konnte, hat die Noratis AG danach aufgrund der Hygienevorschriften zur Eindämmung der Corona-Pandemie virtuelle Gespräche geführt.

## Aktionärsstruktur 30.06.2020

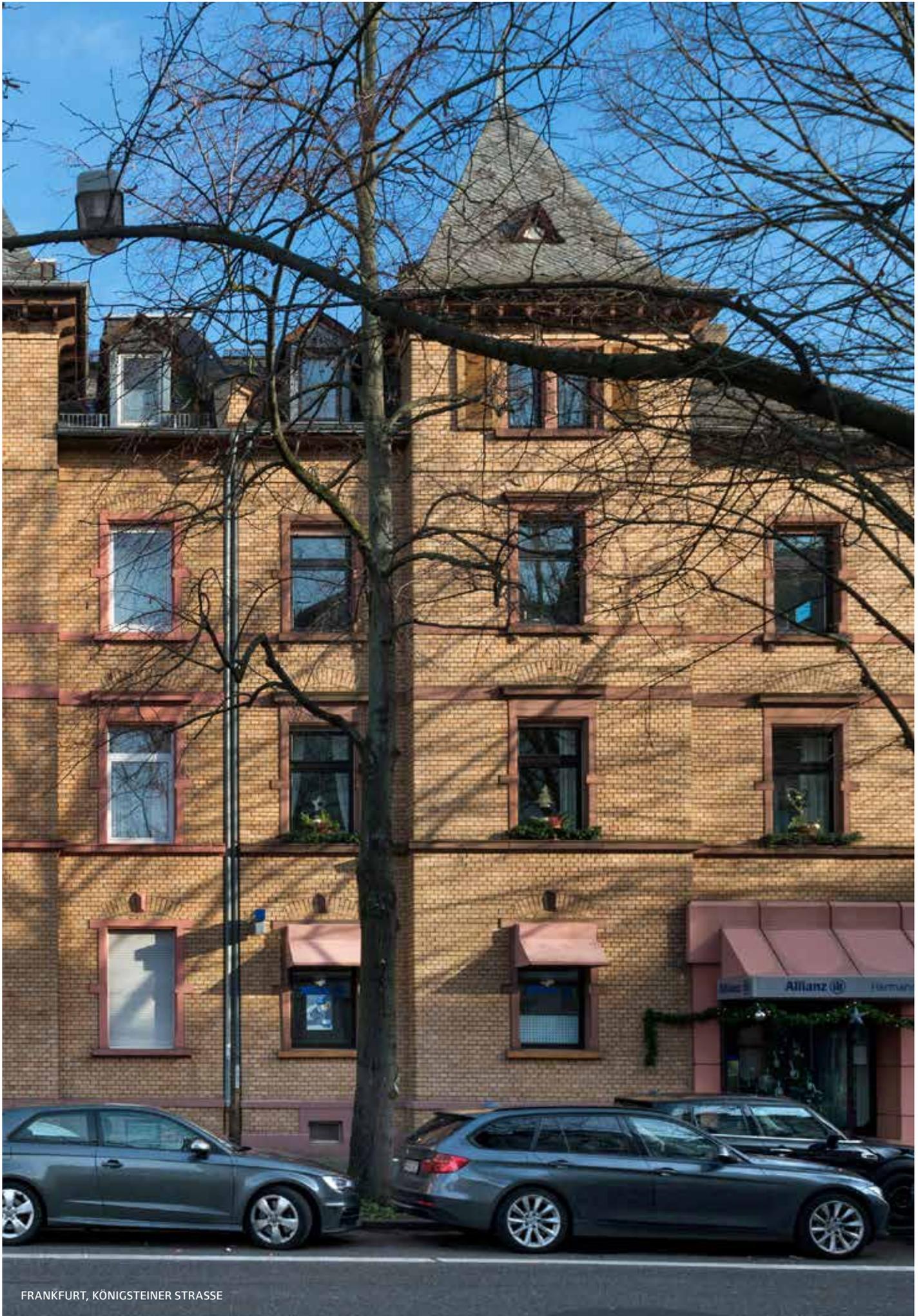


Kursentwicklung der Noratis-Aktie im Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 (in EUR)



## Stammdaten:

ISIN/WKN	DE000A2E4MK4 / A2E4MK
Börsenkürzel	NUVA
Art der Aktien	3.854.422 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Grundkapital	3.854.422 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2020	80,9 Mio. EUR
Erstnotiz	30. Juni 2017
Erstausgabepreis	18,75 EUR
Handelssegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin, Stuttgart, München, Hamburg, Düsseldorf, Tradegate, Quotrix, L&S RT
Designated Sponsor	ICF Bank AG



FRANKFURT, KÖNIGSTEINER STRASSE



RATZEBURG

# Konzernzwischenabschluss

*zum 30. Juni 2020*

---

**16** Konzernzwischenbilanz

**18** Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

# Konzernzwischenbilanz

zum 30. Juni 2020

## AKTIVA

in EUR		1. Halbjahr 30.06.2020	Vorjahr 31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1.	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	33.869,67	33.578,00
II. Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.372,51	9.613,00
2.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.740,79	384.523,00
		339.113,30	394.136,00
III. Finanzanlagen			
1.	Beteiligungen	12.250,00	0,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	253.495.043,01	238.848.806,97
2.	Geleistete Anzahlungen	2.608.179,98	0,00
		256.103.222,99	238.848.806,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	594.006,57	8.220.936,25
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	476.911,51	372.551,22
		1.070.918,08	8.593.487,47
III. Wertpapiere			
1.	Sonstige Wertpapiere	0,00	1.652.158,98
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		6.305.583,07	6.966.805,67
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.221.358,07	2.260.170,82
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		234.965,00	200.175,00
		<b>266.321.280,18</b>	<b>258.949.318,91</b>

## PASSIVA

in EUR		1. Halbjahr 30.06.2020	Vorjahr 31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	3.854.422,00		3.601.897,00
II. Kapitalrücklage	36.238.255,50		31.490.785,50
III. Bilanzgewinn	19.749.710,48		18.116.263,41
IV. Nicht beherrschende Anteile	361.957,16		218.492,37
		60.204.345,14	53.427.438,28
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	2.678.574,78		2.678.688,66
2. Sonstige Rückstellungen	1.655.218,29		2.310.999,45
		4.333.793,07	4.989.688,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	0,00		5.925.625,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.600.893,62		175.062.805,01
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7.000,00		3.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717.659,84		18.451.679,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten	457.588,51		816.518,30
		201.783.141,97	200.259.628,04
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		0,00	272.564,48
		<b>266.321.280,18</b>	<b>258.949.318,91</b>

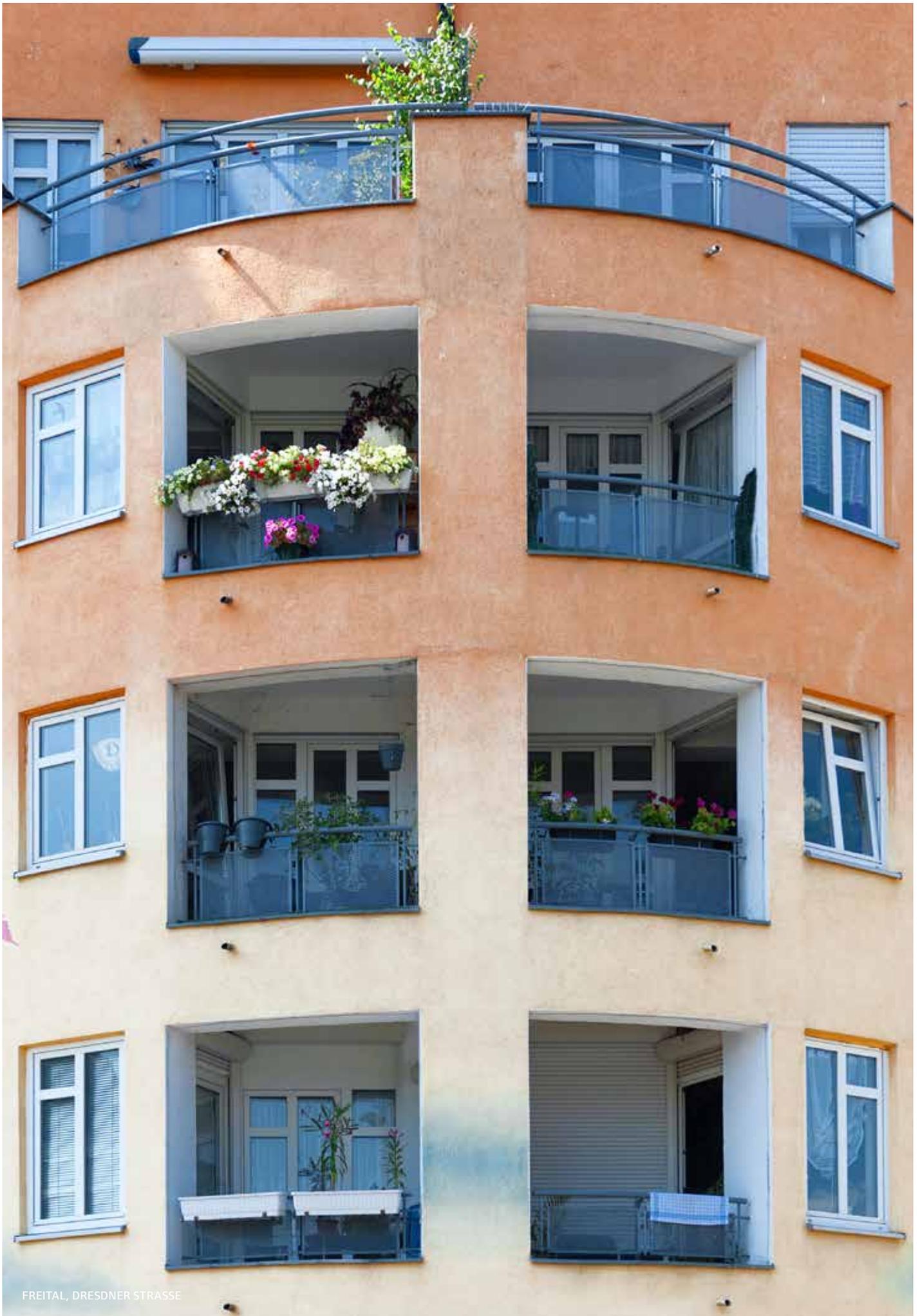
# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

in EUR		1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Gesamtjahr 2019
1.	Umsatzerlöse	14.025.640,12	47.689.667,09	75.950.454,87
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	14.646.236,04	-9.974.175,18	62.710.759,52
3.	Sonstige betriebliche Erträge	533.158,03	67.898,94	1.001.671,59
4.	Materialaufwendungen			
	a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-17.944.797,47	-22.369.420,21	-110.311.353,22
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.030.909,77	-2.402.992,04	-5.751.837,51
		-20.975.707,24	-24.772.412,25	-116.063.190,73
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-2.293.709,01	-1.645.819,06	-3.582.669,77
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-244.189,48	-209.298,28	-474.539,23
		-2.537.898,49	-1.855.117,34	-4.057.209,00
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-83.664,21	-84.721,02	-187.312,67
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.373.492,51	-2.194.938,16	-3.591.571,33
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	75.820,86	119.894,62	150.407,08
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.000.823,74	-2.036.706,36	-3.829.159,43
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-670.100,00	-1.934.466,12	-3.411.706,49
<b>11.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.639.168,86</b>	<b>5.024.924,22</b>	<b>8.673.143,41</b>
12.	Sonstige Steuern	-2.257,00	-1.618,00	-2.900,00
<b>13.</b>	<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.636.911,86</b>	<b>5.023.306,22</b>	<b>8.670.243,41</b>
14.	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	-3.464,79	-10.582,50	-21.165,00
<b>15.</b>	<b>Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr</b>	<b>1.633.447,07</b>	<b>5.012.723,72</b>	<b>8.649.078,41</b>
16.	Gewinnvortrag	18.116.263,41	9.467.185,01	9.467.185,00
<b>17.</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>19.749.710,48</b>	<b>14.479.908,73</b>	<b>18.116.263,41</b>



RATINGEN



FREITAL, DRESDNER STRASSE

# Konzernanhang

*für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020*

<b>22</b>	A. Allgemeine Hinweise
<b>24</b>	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
<b>26</b>	C. Angaben zur Konzernzwischenbilanz
<b>33</b>	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>35</b>	E. Sonstige Angaben
<b>38</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>40</b>	Konzerneigenkapitalpiegel

## A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 15. Mai 2020 aufgestellt.

Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den 31. Dezember 2019 sofern diese zur Bilanz gehören, die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 sofern diese zur Gewinn- und Verlustrechnung gehören.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

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

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

### Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 30.06.2020 TEUR
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.595
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	7.106
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	193
Noratis West GmbH, Ratingen	TEUR	65	380

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

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

Mit Beurkundung und dem Verschmelzungsvertrag vom 29. Juli 2019 wurden die Gesellschaften **Noratis Residential GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102293 und **Zweite HeBa Immobilien UG** (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 auf die **Noratis Wohnen GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102252, rückwirkend zum 01. Januar 2019 verschmolzen. Es ergaben sich dadurch keine ergebniswirksamen Auswirkungen auf die Konzernstruktur bzw. den Konsolidierungskreis.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2017 hat die Noratis AG 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt zum 30. Juni 2017 EUR 25.000,00. Die Berger Immobilienbesitz GmbH, nach Umfirmierung **Noratis Living GmbH**, wird beim Amtsgericht unter HRB 103637 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz sowie die Errichtung, die Verwaltung und Nutzung eigenen Immobilienvermögens. Die Gesellschaft wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

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

Mit notarieller Beurkundung vom 30. Januar 2020 wurde die Gesellschaft **Noratis West GmbH**, mit Sitz in Ratingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 88976, mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 400.000,00 bar gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist der Handel mit sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Die Noratis AG hält an dieser Gesellschaft 65 % der Anteile.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 30. Juni 2020 erstellt.

### Assoziierte Unternehmen

Mit notarieller Beurkundung vom **26. Februar 2020** wurde die Gesellschaft **G+N Energieeffizienz GmbH**, mit Sitz in Magdeburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts **Stendal** unter HRB 28517, bar gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00 und ist vollständig eingezahlt worden. Gegenstand der Gesellschaft ist die Beschaffung von Primärenergie, Erzeugung von Nutzenenergie aus allen Energiequellen, das Wärmecontracting, alle Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, der Vertrieb von Energie, die Montage, der Betrieb, die Wartung und die Unterhaltung von Energieerzeugungs- und Energieverteilungsanlagen aller Art sowie die Einspeisung der erzeugten Energie in Energieversorgungsnetzwerke. Die Noratis AG hält an dieser Gesellschaft 49 % der Anteile.

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wird diese Gesellschaft nicht konsolidiert und unter den Beteiligungen in der Konzernbilanz ausgewiesen.

### 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 zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

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

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

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

**Umsatzerlöse** sowie **Aufwendungen und Erträge** zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden eliminiert. Aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung ergab sich wie im Vorjahr kein Unterschiedsbetrag.

**Zwischengewinne** waren im Konzern-Zwischenabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab.

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in EUR aufgestellt. Alle Geschäftsvorfälle erfolgen in EUR und deshalb 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 zum Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Bei nachhaltiger Wertminderung werden entsprechende Abschreibungen 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 etwaiger ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden.

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

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Konzern-Zwischenabschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert zum 30. Juni 2020 waren nicht erforderlich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und 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 vom Konzern 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.

## C. Angaben zur Konzernzwischenbilanz

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

# Konzernanlagenspiegel

zum 30. Juni 2020

in EUR	Anschaffungskosten			Stand 30.06.2020
	Stand 01.01.2020	Zugang	Abgang	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.853,92	11.083,66	0,00	107.937,58
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>96.853,92</b>	<b>11.083,66</b>	<b>0,00</b>	<b>107.937,58</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	775.192,38	18.158,92	309,40	793.041,90
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>791.217,12</b>	<b>18.158,92</b>	<b>309,40</b>	<b>809.066,64</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	0,00	12.250,00	0,00	12.250,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>12.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.250,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>888.071,04</b>	<b>41.492,58</b>	<b>309,40</b>	<b>929.254,22</b>

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2020	Zugang	Abgang	Stand 30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019
63.275,92	10.791,99	0,00	74.067,91	33.869,67	33.578,00
<b>63.275,92</b>	<b>10.791,99</b>	<b>0,00</b>	<b>74.067,91</b>	<b>33.869,67</b>	<b>33.578,00</b>
6.411,74	240,49	0,00	6.652,23	9.372,51	9.613,00
390.669,38	72.631,73	0,00	463.301,11	329.740,79	384.523,00
<b>397.081,12</b>	<b>72.872,22</b>	<b>0,00</b>	<b>469.953,34</b>	<b>339.113,30</b>	<b>394.136,00</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	12.250,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.250,00</b>	<b>0,00</b>
<b>460.357,04</b>	<b>83.664,21</b>	<b>0,00</b>	<b>544.021,25</b>	<b>385.232,97</b>	<b>427.714,00</b>

### Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien und Grundstücke in Höhe von TEUR 253.495 (Vorjahr: TEUR 238.849) sowie geleistete Anzahlungen für Grundstücke in Höhe von TEUR 2.608 (Vorjahr: TEUR 0).

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 30. Juni 2020 in Höhe von TEUR 1.071 (Vorjahr: TEUR 8.593) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten unter anderem Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 7.721). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 20).

### Wertpapiere

Die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Anleihestücke mit einem Wert von TEUR 1.589 sowie aufgelaufenen Zinsforderungen in Höhe von TEUR 63 betragen zum 30. Juni 2020 TEUR 0. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Anleihe bei den Verbindlichkeiten.

### Rechnungsabgrenzungsposten

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

### Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 200) ergeben sich aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Die Bewertung ist mit dem allgemeinen Steuersatz der Noratis AG in Höhe von 27,4 % vorgenommen worden.

Überleitungsrechnung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag der Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften zu den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag des Konzernabschlusses der Noratis AG zum 30. Juni 2020:

Steuern vom Einkommen und Ertrag aus Einzelabschlüssen:	TEUR 705
Latente Steuern aus Einzelabschlüssen:	TEUR -35
Latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen:	TEUR 0
Steuern vom Einkommen und Ertrag Konzernzwischenabschluss:	TEUR 670

### Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 3.601.897,00.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestand ein genehmigtes Kapital in Höhe von insgesamt EUR 1.800.948,00. In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 252.525,00 durch Ausgabe von 252.525 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt. Somit verbleibt nach Ausübung des zuvor genannten Beschlusses noch ein nicht genutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.548.423,00.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

Aktionäre*	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	1.343.668,00	34,86	1.343.668
Terratis GmbH	Eschborn	440.134,00	11,42	440.134
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	286.666,00	7,44	286.666
Übrige Aktionäre		1.783.954,00	46,28	1.783.954
		<b>3.854.422,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3.854.422*</b>

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

### Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Mai 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 207.475,00 (Stand 30. Juni 2020) gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018).

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 16. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 1.340.948,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019).

Somit besteht zum Stichtag des 30. Juni 2020 ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von EUR 1.548.423,00 (Vorjahr: EUR 1.800.948,00).

### Kapitalrücklage

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 3.601.897,00 auf EUR 3.854.422,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 4.747.470,00 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt worden.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 beträgt die Kapitalrücklage somit EUR 36.238.255,50 (Vorjahr: EUR 31.490.785,50).

### Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt eines Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 30. Juni 2020 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 570 (Vorjahr: TEUR 661) passiviert. Zusätzlich wurden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 647) gebildet.

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

### Verbindlichkeiten

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

30.06.2020					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.555	167.437	18.609	191.319	<b>200.601</b>
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	<b>7</b>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	718	0	0	0	<b>718</b>
4. Sonstige Verbindlichkeiten	458	0	0	0	<b>458</b>
- davon aus Steuern	74	0	0	0	74
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6	0	0	0	6

31.12.2019					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	226	5.700	0	0	<b>5.926</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.515	147.746	22.802	173.455	<b>175.063</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3	0	0	0	<b>3</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.452	0	0	0	<b>18.452</b>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	816	0	0	0	<b>816</b>
- davon aus Steuern	130	0	0	0	130
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

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

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird mit 7,5 % p.a. verzinst. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Mit vorzeitiger Kündigung der Schuldverschreibungen 2017/2022 vom 07. Mai 2020 ist eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum 19. Juni 2020 erfolgt.

Durch die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe wurden auch sämtliche Zinsverbindlichkeiten beglichen, so dass sich zum Stichtag 30. Juni 2020 ein Saldo von TEUR 0 ergibt.

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

### Haftungsverhältnisse

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der **Noratis Wohnen GmbH** und der **Noratis Residential GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner.

Durch die Verschmelzung der Noratis Residential GmbH auf die Noratis Wohnen GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2019 wurden die Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen der Noratis Residential GmbH auf die Noratis Wohnen GmbH übertragen. Zum 30. Juni 2020 weist die Noratis Wohnen GmbH Rückstellungen für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 240) aus.

Im Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen entsprechende Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 30. Juni 2020 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 20.485 (Vorjahr: TEUR 20.568).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum

30. Juni 2020 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.545 (Vorjahr: TEUR 48.827).

Zum Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus dieser Patronatsklärung zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

Die Noratis AG hat am 30. April 2020 zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis West GmbH** gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 500 übernommen. Zum 30. Juni 2020 beträgt das seitens der Noratis West GmbH insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 1.986 (Vorjahr: TEUR 0).

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

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Zwischenbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 408 (Vorjahr: TEUR 490) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2020 und 2025.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat der Konzern im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) bis zu einem Darlehensvolumen in Höhe von TEUR 154.737 vereinbart. Zum 30. Juni 2020 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 193.

Für die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2020 keine Posten enthalten.

### **Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Zum 30. Juni 2020 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB.

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

### Umsatzerlöse

	01.01.-30.06.2020		01.01.-30.06.2019	
Umsatzerlöse	TEUR	%	TEUR	%
- Verkaufserlöse	6.022	43	41.759	88
- Mieterlöse Wohnobjekte	7.528	54	5.407	11
- Mieterlöse gewerblich	476	3	523	1
	<b>14.026</b>	<b>100</b>	<b>47.689</b>	<b>100</b>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

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

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

### Bestandsveränderungen

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

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

in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Zugänge Immobilien	17.945	22.370
Abgänge Immobilien	-3.299	-32.344
	<b>14.646</b>	<b>-9.974</b>

### Materialaufwand

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

in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.883	21.657
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	62	713
Umlagefähige Betriebskosten	2.206	1.680
Nicht umlagefähige Betriebskosten	825	722
	<b>20.976</b>	<b>24.772</b>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Vorjahr sind in den Vertriebskosten einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten in Frankfurt, Trier und Zweibrücken in Höhe von TEUR 976 enthalten.

in TEUR	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Vertriebskosten	58	1.102
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	477	377
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	256	270
Werbekosten	129	183
Übrige Betriebskosten	453	263
	<b>1.373</b>	<b>2.195</b>

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 670 (Vorjahr: TEUR 1.934) belasten das Ergebnis zum 30. Juni 2020. In dem Saldo sind latente Steuererträge in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 1.484) enthalten.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Eventualschulden**

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

### **Vorstand**

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

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

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

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

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Florian Stetter, Erding, Vorstandsvorsitzender RockHedge Asset Management AG, Krefeld  
Aufsichtsratsvorsitzender
- Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen, Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Christof K. Scholl, Wiesbaden, Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt am Main

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden jährlich mit TEUR 134 vergütet, für die eine anteilige Rückstellung zum 30. Juni 2020 gebildet wurde.

### Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2020 wurden durchschnittlich 51 Mitarbeiter (Vorjahr: 49) beschäftigt. Im Innendienst wurden 48 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

### Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das von dem Abschlussprüfer RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, zum 30. Juni 2020 berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB beträgt TEUR 21 und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis AG.

### Mitteilungen nach § 20 AktG

Im Mai 2020 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass die Merz Real Estate GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, mit mehr als dem vierten Teil an der Noratis AG beteiligt ist.

Im August 2020 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass der Merz Real Estate GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, eine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft gehört, sofern ihr aufgrund einer Stimmrechtsvereinbarung die Beteiligung von Herrn Igor Bugarski zuzurechnen sein sollte.

### Noratis AG

Eschborn, den 21. August 2020



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



NEURUPPIN, HASELNÜSSWEG

# Kapitalflussrechnung

für das 1. Halbjahr 2020

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Gesamtjahr 2019
Periodenergebnis	1.637	5.023	8.670
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	84	85	187
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-656	1.040	-331
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	51	1	139
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.092	31.279	-46.125
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.352	-1.536	16.932
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.925	1.917	3.679
- Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	670	1.934	3.412
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-705	-3.347	-4.923
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.438</b>	<b>36.397</b>	<b>-18.360</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	11	11
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-18	-45	-117
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0	0
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0	0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0

Kapitalflussrechnung Fortsetzung

in TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Gesamtjahr 2019
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
+ Erhaltene Zinsen	76	120	150
+ Erhaltene Dividenden	0	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>35</b>	<b>86</b>	<b>44</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	5.000	0	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	140	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	40.612	19.199	74.465
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-21.029	-39.675	-48.512
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Gezahlte Zinsen	-1.981	-2.217	-3.818
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-4.682	-4.682
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	-21	-21
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.742</b>	<b>-27.396</b>	<b>17.432</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-661</b>	<b>9.087</b>	<b>-884</b>
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.967	7.851	7.851
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.306</b>	<b>16.938</b>	<b>6.967</b>

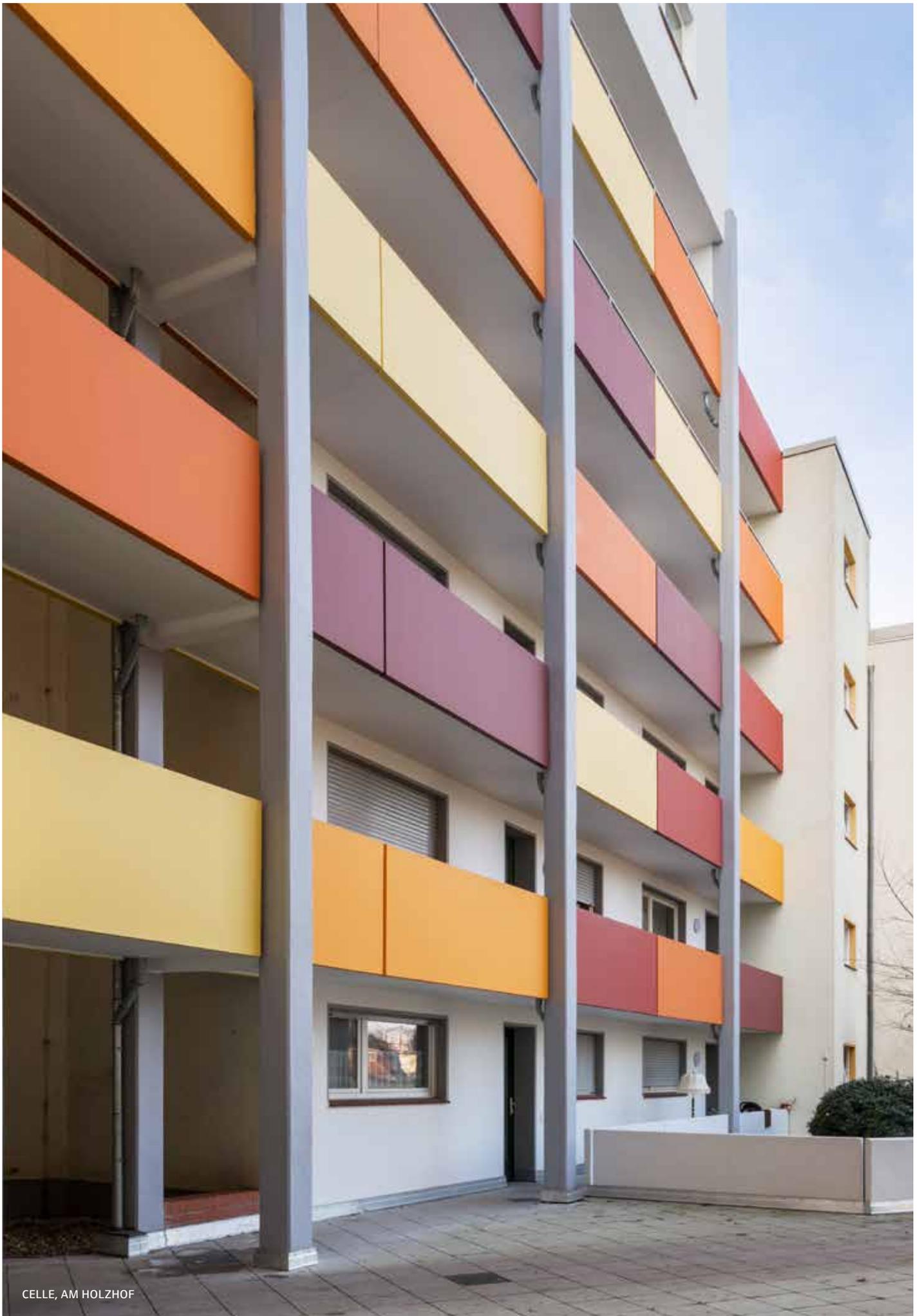
# Konzerneigenkapitalspiegel

zum 30. Juni 2020

Eigenkapital des Mutterunternehmens													
(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital													
	Gezeichnetes Kapital			Eigene Anteile			Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			Summe	Kapitalrücklage		
	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe		nach § 272 Abs.2 Nr.1-3 HGB	nach § 272 Abs.2 Nr.4 HGB	Summe
in EUR													
<b>Stand am 01.01.2019</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>31.490.785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>31.490.785,50</b>
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.:													
– Ausgabe von Anteilen										0,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen										0,00			
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
<b>Stand am 30.06.2019</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>31.490.785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>31.490.785,50</b>
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.:													
– Ausgabe von Anteilen										0,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen										0,00			
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.601.897,00</b>	<b>31.490.785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>31.490.785,50</b>
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.:													
– Ausgabe von Anteilen	252.525,00		252.525,00							252.525,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen										0,00	4.747.470,00		4.747.470,00
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
<b>Stand am 30.06.2020</b>	<b>3.854.422,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.854.422,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.854.422,00</b>	<b>36.238.255,50</b>	<b>0,00</b>	<b>36.238.255,50</b>

ZUM 30. JUNI 2020

Rücklagen					Nicht beherrschende Anteile								Konzern-eigenkapital	
					Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Gewinn vortrag/ Verlust- vortrag	Konzernjahres- überschuss/ -fehlbetrag, der dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital- differenz aus Währungs- umrechnung und Jahres- ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile Eigenkapital- differenz aus Währungs- umrechnung	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	Summe	
gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs.4 HGB	satzungs- mäßige Rücklagen	andere Gewinn- rücklagen	Summe										
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	4.904.851,49	9.244.799,62	49.242.333,61	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	49.460.825,98
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00		9.244.799,62	-9.244.799,62	0,00				0,00	0,00
					0,00		-4.682.466,10		-4.682.466,10				0,00	-4.682.466,10
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00			5.012.723,72	5.012.723,72			10.582,50	10.582,50	5.023.306,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	9.467.185,01	5.012.723,72	49.572.591,23	197.327,37	0,00	31.747,50	229.074,87	49.801.666,10
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00	21.165,00		-21.165,00	0,00	0,00
					0,00				0,00	-21.165,00			-21.165,00	-21.165,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00			3.636.354,69	3.636.354,69			10.582,50	10.582,50	3.646.937,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	9.467.185,01	8.649.078,41	53.208.945,92	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	53.427.438,28
					0,00				252.525,00				0,00	252.525,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					4.747.470,00				4.747.470,00				0,00	4.747.470,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00	140.000,00			140.000,00	140.000,00
					0,00			1.633.447,07	1.633.447,07			3.464,79	3.464,79	1.636.911,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.238.255,50	0,00	9.467.185,01	10.282.525,48	59.842.387,99	337.327,37	0,00	24.629,79	361.957,16	60.204.345,14



CELLE, AM HOLZHOF

# Konzernlagebericht

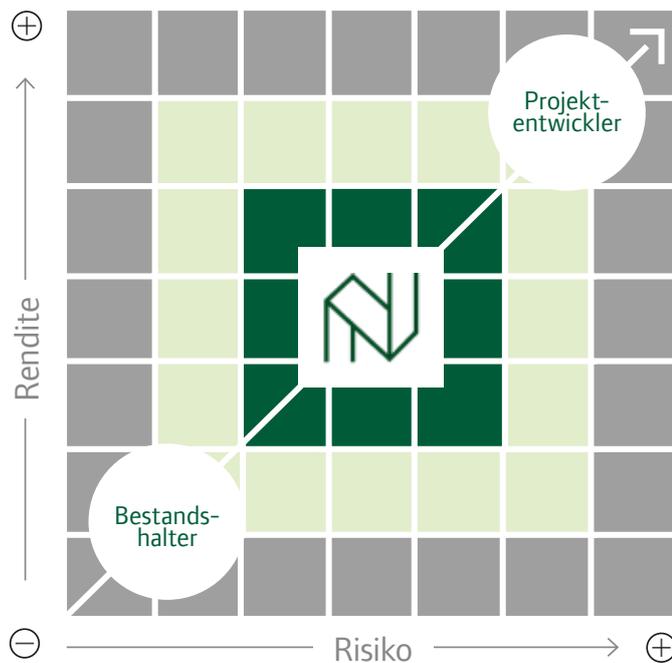
*für das 1. Halbjahr 2020*

<b>44</b>	Grundlagen des Konzerns
<b>46</b>	Wirtschaftliche Lage
<b>53</b>	Chancen- und Risikobericht
<b>53</b>	Prognosebericht
<b>54</b>	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

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



Der Noratis-Konzern ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotenzial verfügen. Hierzu zählen meist Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert der Konzern bevorzugt in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

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

Das Team des Noratis-Konzerns mit durchschnittlich 51 Mitarbeitern im 1. Halbjahr 2020 deckt dabei die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette ab. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 rund 2.200 Wohnungen mit einem Volumen von etwa 260 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 30. Juni 2020 besteht aus über 2.500 Einheiten mit einer Fläche von rund 167.000 Quadratmetern.

### 1.2. Strategie

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

### 1.3. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe.

Die Zweite Heba Immobilien UG (haftungsbeschränkt) und die im Geschäftsjahr 2015 gegründete Tochtergesellschaft Noratis Residential GmbH wurden im Juni 2019 auf die ebenfalls im Geschäftsjahr 2015 gegründete Noratis Wohnen GmbH verschmolzen. Die Noratis AG hält nach wie vor 100 % der Geschäftsanteile. Durch die Verschmelzung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

An der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis AG 94 % der Geschäftsanteile und an der im Juli 2018 neu gegründeten Noratis Habitat GmbH 100 % der Geschäftsanteile.

Im Januar 2020 wurde die Tochtergesellschaft Noratis West GmbH mit Sitz in Ratingen neu gegründet, an der die Noratis AG 65 % der Geschäftsanteile hält.

### 1.4. Unternehmenssteuerung

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

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat im ersten Halbjahr 2020 infolge der Corona-Pandemie einen historisch starken Einbruch erlitten. Das Bruttoinlandsprodukt ist im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 10,1 Prozent und im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 Prozent zurückgegangen. Führende Finanz- und Wirtschaftsexperten von Wirtschaftsforschungsinstituten, Regierungsstellen und internationalen Organisationen prognostizieren für das zweite Halbjahr 2020 eine Erholung der Wirtschaftsleistung, sofern die Infektionszahlen weiter eingedämmt werden können. In ihrer Gemeinschaftsdiagnose vom Frühjahr gehen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Erholung der Weltwirtschaft auf breiter Front im zweiten Halbjahr aus. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland wird laut der Gemeinschaftsdiagnose im Gesamtjahr 2020 um 4,2 Prozent schrumpfen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für das dritte Quartal 2020 ein Wirtschaftswachstum von drei Prozent. Die Deutsche Bundesbank geht in ihrem Monatsbericht Juli davon aus, dass der Tiefpunkt der wirtschaftlichen Aktivität in Deutschland bereits im April erreicht worden ist und sich die wirtschaftliche Erholung, auch aufgrund des von der Bundesregierung verabschiedeten Konjunkturpakets, im zweiten Halbjahr fortsetzen wird.

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

Laut dem Statistischen Bundesamt, Destatis, stiegen die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2020 in Deutschland im Vergleich zur Vorjahresperiode um 6,8 Prozent. Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den sieben größten deutschen Metropolen (Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf) um 9,5 Prozent und die Preise für Eigentumswohnungen um 7,4 Prozent stiegen, lag der Preisanstieg in anderen deutschen Städten ab 100.000 Einwohnern bei 8,3 Prozent bzw. 9,3 Prozent.

Dank eines starken ersten Quartals wurde auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2020 ein Transaktionsvolumen von 41,7 Mrd. Euro erreicht, nach rund 30 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum. Wie aus Zahlen von Savills Research hervorgeht, entfielen 29,2 Mrd. Euro auf Gewerbeimmobilien (+ 15 Prozent) und 12,5 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien, was rund eine Verdopplung zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Bedingt durch die Corona-Pandemie zeigten sich im zweiten Quartal am Wohnimmobilienmarkt bereits erste Abschwächungen. Zwischen April und Juni wechselten Wohnimmobilien für 3,2 Mrd. Euro den Besitzer, weniger als im Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre von etwa 4,1 Mrd. Euro.

Trotz „Bremsspuren“ im zweiten Quartal könne von einem teilweise prognostizierten Stillstand der Investmentmärkte aber keine Rede sein, meint BNP Paribas Real Estate. Auf den Wohnungsmärkten zeichne sich keine grundsätzliche Änderung des Nachfrageüberhangs ab. Die Cashflows seien zudem sehr stabil und das Risiko größerer Mietausfälle deutlich geringer als bei Gewerbeimmobilien. Viele Investoren glauben weiter an eine Fortsetzung des positiven Trends am deutschen Immobilienmarkt,

sobald die Pandemie überwunden bzw. durch Medikamente und Impfstoffe beherrschbar ist. Deutschland punktet bei Investoren u.a. mit großer Rechtssicherheit und der stabilen politischen Situation.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) erwartet, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland die Corona-Pandemie glimpflich überstehen wird. Trotz Pandemie würden die Kaufpreise in den 50 größten deutschen Städten in diesem Jahr wahrscheinlich nicht oder nur leicht sinken, schlimmstenfalls um 12 Prozent. Für leichte Preisrückgänge verantwortlich wären in erster Linie getrübe Erwartungen über künftige Mieteinnahmen sowie eine generell hohe Unsicherheit, die sich in einer höheren Preisdynamik ausdrückt. Gebremst wird der Preisverfall auf der anderen Seite von stark fallenden Zinsen.

### 2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft des Noratis-Konzerns wurde von dem durch die Corona-Pandemie beherrschtem Marktumfeld nur moderat beeinflusst. Wie geplant waren die Umsätze aus Wohnungsverkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich niedriger.

Das geringere Umsatzvolumen aus Immobilienverkäufen ist dem Ziel geschuldet, den Bestand an Vorratsimmobilien deutlich zu erhöhen und damit weiteres Wachstum zu generieren. Die Immobilien werden unverändert mit dem Ziel erworben, diese nach Abschluss der Entwicklung wieder zu veräußern.

Dementsprechend ist primär aufgrund der geringer ausfallenden Verkaufserlöse das EBIT gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurückgegangen.

Der im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilienbestand ist im 1. Halbjahr um 17,3 Mio. EUR auf 256,1 Mio. EUR gestiegen. Darin enthalten sind Anzahlungen in Höhe von 2,6 Mio. EUR für Immobilien, bei denen der Nutzen-Lasten-Übergang erst nach dem 30. Juni erfolgt.

Durch die im Mai 2020 erfolgte Kapitalerhöhung zur Umsetzung der Wachstumsstrategie wurde das Eigenkapital um 5,0 Mio. EUR gestärkt. Davon entfielen 0,3 Mio. EUR auf das gezeichnete Kapital und 4,7 Mio. EUR auf die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote hat sich dadurch von 20,6 % zum 31. Dezember 2019 auf 22,6 % zum 30. Juni 2020 erhöht.

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

### Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Emden	79	Blockverkauf
Halle <sup>(1)</sup>	19	Blockverkauf
Leipzig	32	Blockverkauf
Mönchengladbach/Krefeld <sup>(1)</sup>	25	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>	<b>155</b>	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Halle: 1, Mönchengladbach/Krefeld: 6)

## Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Erlensee	19	Privatisierung
Riedstadt	13	Privatisierung
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 2.530 Einheiten, verteilt auf folgende Standorte:

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle	317	Blockverkauf
Erlensee	17	Privatisierung
Emden	79	Blockverkauf
Frankfurt-Ginnheim <sup>(1)</sup>	363	Privatisierung
Frankfurt-Höchst	18	Blockverkauf
Frankfurt-Innenstadt <sup>(1)</sup>	25	Blockverkauf
Frankfurt-Rödelheim <sup>(1)</sup>	9	Blockverkauf
Freital <sup>(1)</sup>	93	Blockverkauf
Gladbeck <sup>(1)</sup>	32	Blockverkauf
Halle <sup>(1)</sup>	19	Blockverkauf
Leipzig	92	Blockverkauf
Magdeburg	149	Blockverkauf
Möln	20	Blockverkauf
Mönchengladbach/Krefeld <sup>(1)</sup>	25	Blockverkauf
Neuruppin	165	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Krefeld	48	Blockverkauf
Königsutter	93	Blockverkauf
Neu-Isenburg	185	Blockverkauf
Ratingen	156	Blockverkauf
Ratzeburg <sup>(1)</sup>	335	Blockverkauf
Rügen <sup>(1)</sup>	142	Blockverkauf
Steinfurt	111	Blockverkauf
Zweibrücken	1	Privatisierung
<b>Gesamt</b>	<b>2.530</b>	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Innenstadt: 4, Frankfurt Rödelheim: 2, Freital: 40, Gladbeck: 3, Halle: 1, Mönchengladbach/Krefeld: 6, Ratzeburg: 2, Rügen: 3).

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2020 mit 2.530 Einheiten (31. Dezember 2019: 2.407 Einheiten) und einem Bilanzvolumen von 253,5 Mio. EUR (31. Dezember 2019: 238,8 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen plangemäß gesteigert werden.

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

## 2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten hat sich im 1. Halbjahr 2020 wie folgt entwickelt:

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Geschäftsjahr 2019
Verkaufte Einheiten	32	177	339
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>14,0</b>	<b>47,7</b>	<b>75,9</b>
Umsatzerlöse Verkauf	6,0	41,8	63,0
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-3,3	-33,3	-48,6
<b>Rohertag Verkauf</b>	<b>2,7</b>	<b>8,4</b>	<b>14,4</b>
Umsatzerlöse Mieten	8,0	5,9	12,9
Kosten der Vermietung	-3,0	-2,4	-5,7
<b>Rohertag Vermietung</b>	<b>5,0</b>	<b>3,5</b>	<b>7,2</b>
<b>Rohertag</b>	<b>7,7</b>	<b>11,9</b>	<b>21,6</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,1	1,0
Personalaufwand	-2,5	-1,9	-4,1
Abschreibungen	-0,1	-0,1	-0,2
Sonstige betriebliche Kosten	-1,3	-1,2	-2,6
Sondereffekt Kapitalerhöhung	-0,1	0,0	0,0
<b>EBIT</b>	<b>4,2</b>	<b>8,8</b>	<b>15,8</b>
Netto-Zinsaufwendungen	-1,9	-1,9	-3,7
<b>EBT</b>	<b>2,3</b>	<b>6,9</b>	<b>12,1</b>
Steuern	-0,7	-1,9	-3,4
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1,6</b>	<b>5,0</b>	<b>8,7</b>

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten

Im 1. Halbjahr 2020 ist der Konzernumsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich gesunken. Die Umsatzerlöse aus Verkäufen sanken um 35,8 Mio. EUR auf 6,0 Mio. EUR mit dem Ziel, den Immobilienbestand weiter auszubauen. Deshalb erhöhten sich auch die Umsatzerlöse aus Mieten deutlich um 2,1 Mio. EUR auf 8,0 Mio. EUR.

Durch eine höhere Marge bei den Verkäufen und den Mieten ist der Rückgang des Rohertrags um 4,2 Mio. EUR auf 7,7 Mio. EUR prozentual geringer als der Umsatzrückgang. Während die Umsätze um insgesamt 70,6 % gesunken sind, betrug der Rückgang beim Rohertrag 35,3 %.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Mietgarantien in Höhe von 0,3 Mio. EUR aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals im 2. Halbjahr 2019 geschuldet.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von 4,2 Mio. EUR liegt erwartungsgemäß aufgrund der geringeren Verkaufserlöse deutlich unter dem vergleichbaren Vorjahreswert von 8,8 Mio. EUR. Die besseren Rohertragsmargen und die gestiegenen Mieterlöse konnten den Rückgang der Verkaufserlöse nur teilweise kompensieren.

Der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) ist trotz gestiegenem Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gleich geblieben. Das liegt vor allem an dem nochmals gesunkenen Zinsniveau und einem höheren Volumen von nicht immobiliesicherten Kreditverträgen mit entsprechenden Zinskosten, die im 1. Halbjahr 2019 enthalten waren.

Bedingt durch das geringere EBIT ist auch das Vorsteuerergebnis (EBT) von 2,3 Mio. EUR um 4,6 Mio. EUR geringer ausgefallen als im 1. Halbjahr 2019.

## 2.5. Finanzlage

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

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-23,4	36,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	0,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	22,7	-27,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-0,7	9,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,0	7,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6,3	16,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum signifikant niedriger. Dies ist primär auf den Nettozuwachs des Vorratsvermögens sowie den Rückgang von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen, da die Zahlung für einen Immobilienkauf im Dezember 2019 erst im Januar 2020 fällig war.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Anlagegüter und Finanzanlagen in Höhe von 0,04 Mio. EUR. Demgegenüber stehen erhaltene Zinsen von 0,08 Mio. EUR, sodass sich ein Saldo von 0,04 Mio. EUR ergibt.

Der deutliche Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit im 1. Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist auf die höhere Netto-Fremdkapitalaufnahme aufgrund der Immobilienzukäufe bei gleichzeitig deutlich geringeren Verkaufserlösen und damit verbundenen Rückzahlungen zurückzuführen. Darin enthalten ist auch die Finanzierung eines Immobilienkaufs aus 2019, der erst im Januar 2020 zur Zahlung fällig war. Weiterhin ist der Zufluss aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 5,0 Mio. EUR mit enthalten.

Der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2020 beträgt 6,3 Mio. EUR (30. Juni 2019: 16,9 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwendet werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie den Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 0,6 Mio. EUR, für die entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum 30. Juni 2020 hatte der Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 16,3 Mio. EUR (31. Dezember 2019: 24,1 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Noratis-Konzern auch in 2020 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	1. Halbjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>266,3</b>	<b>100,0</b>	<b>258,9</b>	<b>100,0</b>
Anlagevermögen	0,4	0,2	0,4	0,2
Vorräte	256,1	96,2	238,8	92,2
Forderungen und sonst. Umlaufvermögen	1,1	0,4	10,2	3,9
Liquide Mittel	6,3	2,4	7,0	2,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2,2	0,8	2,3	0,9
Aktive latente Steuern	0,2	0,1	0,2	0,1
<b>Passiva</b>	<b>266,3</b>	<b>100,0</b>	<b>258,9</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	60,2	22,6	53,4	20,6
Rückstellungen	4,3	1,6	5,0	1,9
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	200,6	75,3	175,1	67,6
Sonstige Verbindlichkeiten	1,2	0,5	25,1	9,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,3	0,1

Gegenüber dem Vorjahr ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 258,9 Mio. EUR auf 266,3 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg auf der Aktivseite der Bilanz ist primär auf die höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien zurückzuführen, die den Rückgang der Forderungen überkompensieren.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 17,3 Mio. EUR auf 256,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2020 erhöht. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Rückgang der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 9,1 Mio. EUR ist vorwiegend auf den Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Zum Jahresende 2019 waren Kaufpreisforderungen in dieser Position enthalten, deren Zahlung erst in 2020 fällig wurde. Zum 30. Juni 2020 sind noch Kaufpreisforderungen von 0,2 Mio. EUR berücksichtigt.

Die aktiven latenten Steuern beinhalten steuerliche Verlustvorträge aus dem Geschäftsjahr und den Vorjahren in Höhe von 0,2 Mio. EUR, die mit zukünftigen Steuerverbindlichkeiten verrechnet werden können.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital vor allem durch die Kapitalerhöhung und das im 1. Halbjahr 2020 realisierte Ergebnis. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 6,8 Mio. EUR auf 60,2 Mio. EUR.

Die Verringerung der Rückstellungen um 0,7 Mio. EUR auf 4,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2020 ist im Wesentlichen auf den Rückgang der sonstigen Rückstellungen zurückzuführen. Die Vorsorge für Modernisierungsaufwendungen und sonstige Verpflichtungen, die im Rahmen des Verkaufs zugesagt wurden, konnten um 0,4 Mio. EUR reduziert werden. Weiterhin sind die Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen um 0,3 Mio. EUR zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien gegenüber dem Jahresende 2019 um 25,5 Mio. EUR auf 200,6 Mio. EUR angewachsen. Darin enthalten ist die Kreditaufnahme für einen Immobilienkauf aus dem Vorjahr.

Zum 30. Juni 2020 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 23,9 Mio. EUR vermindert. Dies ist primär auf den Kauf von Vorratsimmobilien im Dezember zurückzuführen, deren Zahlungen zum Teil erst Ende Januar 2020 fällig waren.

### 3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben. Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie haben sich seit Beginn des Geschäftsjahres die Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung grundsätzlich nicht geändert.

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen. Die Corona-Pandemie hat dies nochmals verdeutlicht. Während andere Wirtschaftszweige und auch die Gewerbevermietung teilweise mit heftigen Einbrüchen zu kämpfen haben, ist der Wohnimmobiliensektor bisher weitgehend unbehelligt geblieben. Die Mietausfälle bzw. Mietstundungen sind zwar etwas angestiegen, jedoch sind diese nach wie vor als unkritisch anzusehen.

Einen Einbruch bei den Immobilienpreisen für Wohnimmobilien hat es bisher nicht gegeben. Lt. Savills lag das rollierende Transaktionsvolumen der letzten 12 Monate weiterhin bei mehr als 100 Mrd. Euro, davon 41,7 Mrd. Euro im 1. Halbjahr 2020. Der Wohnungspreisindex von ImmoScout24 verzeichnet im 2. Quartal 2020 trotz Corona einen Anstieg der inserierten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum 1. Quartal 2020. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen um 2,5 % und die für neu gebaute Eigentumswohnungen um 1,3 %.

### 4. Prognosebericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession geführt. Nach der Lockerung der Kontaktbeschränkungen hat eine spürbare Erholung eingesetzt. Lt. dem BMWi (Pressemitteilung vom 13.07.2020) wurde der konjunkturelle Tiefpunkt im April durchschritten. Bei den Wohnimmobilien waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie weit weniger zu spüren. Der Vorstand geht deshalb – unter der Voraussetzung, dass die Erholung der Wirtschaft sich weiterhin fortsetzt – für 2020 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns aus.

Wie bereits im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erläutert, sind in 2020 keine größeren Verkäufe geplant, um den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios zu beschleunigen. Dies führt in 2020 zu deutlich höheren Mieterlösen, jedoch kann damit der Rückgang der Verkaufserlöse nicht kompensiert werden. Infolgedessen wird mit einem EBIT und EBT für das Geschäftsjahr 2020 deutlich unter dem Vorjahr gerechnet.

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

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

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

### Noratis AG

Eschborn, den 21. August 2020



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand

---

# Finanzkalender

---

<b>14. - 15. Oktober 2020</b>	<b>EXPO Real Hybrid Summit in München</b>
<b>16.-18. November 2020</b>	<b>Eigenkapitalforum in Frankfurt a. M.</b>
<b>31. Dezember 2020</b>	<b>Geschäftsjahresende</b>

---

## Impressum

Herausgeber:  
Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

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

[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