



Wertpapierprospekt

vom **19. Juni 2017**
für das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland

von

2.000.000

neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017
beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der
Aktionäre (die "**Neuen Aktien**")

und

200.000

auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus dem Eigentum der Greenshoe Aktionäre für Zwecke einer potenziellen Mehrzuteilung
(die "**Mehrzuteilungsaktien**")

und gleichzeitig

**für die Einbeziehung in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an
der Frankfurter Wertpapierbörse**

von

bis zu 2.000.000

neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017
beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der
Aktionäre

und

2.000.000

auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

– jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie
und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 –

der

**Noratis AG,
Eschborn**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2E4MK4
Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A2E4MK
Börsenkürzel: NUVA

Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner

ICF BANK AG

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS	4
Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise.....	4
Abschnitt B - Emittent	4
Abschnitt C - Wertpapiere	12
Abschnitt D - Risiken.....	14
Abschnitt E - Angebot	15
2. RISIKOFAKTOREN.....	19
2.1 Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren.....	19
2.2 Unternehmensbezogene Risikofaktoren.....	22
2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und dem Angebot	30
3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN.....	33
3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts	33
3.2 Gegenstand des Prospekts	33
3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen.....	33
3.4 Hinweise zu Währungs- und Finanzangaben	34
3.5 Alternative Leistungskennzahlen	35
3.6 Hinweise zu Quellen der Marktdaten und Informationen von Seiten Dritter.....	36
3.7 Einsichtnahme in Dokumente	38
4. DAS ANGEBOT.....	39
4.1 Gegenstand des Angebots.....	39
4.2 Preisspanne, Angebotszeitraum, Angebotspreis und Anzahl der zugeteilten Aktien	39
4.3 Voraussichtlicher Zeitplan	41
4.4 Zuteilung und Zuteilungskriterien	42
4.5 Börsennotierung im Scale Segment	42
4.6 Lieferung und Abrechnung	42
4.7 Aktienübernahme.....	42
4.8 Verkaufsbeschränkungen	44
4.9 Stabilisierung, Mehrzuteilung und Greenshoe-Option	44
4.10 Marktschutzvereinbarungen (Lock-up).....	45
4.11 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	46
5. ANGABEN ÜBER DIE AKTIEN	47
5.1 Stimmrecht, Gewinnanteilberechtigung, Bezugsrecht, Rechte im Fall einer Liquidation....	47
5.2 Form und Verbriefung der Neuen Aktien	47
5.3 ISIN/WKN/Börsenkürzel.....	47
5.4 Übertragbarkeit der Aktien	47
5.5 Emissionstermin, Börsenzulassung und Notierungsaufnahme.....	48
5.6 Zahlstelle.....	48
5.7 Designated Sponsor	48
6. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION	49
6.1 Gründe für das Angebot.....	49
6.2 Kosten der Emission und Verwendung des Emissionserlöses.....	49
6.3 Interessen beteiligter Personen an dem Angebot.....	49
7. DIVIDENDENRECHTE UND DIVIDENDENPOLITIK.....	51
7.1 Dividendenrechte.....	51
7.2 Dividende je Aktie der Gesellschaft	52
7.3 Dividendenpolitik	52
8. VERWÄSSERUNG.....	53
9. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG	54
9.1 Kapitalisierung.....	54
9.2 Nettoverschuldung	55
9.3 Erklärung zum Geschäftskapital	55
10. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN	56
10.1 Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	57

10.2	Ausgewählte Angaben aus der Konzernbilanz	58
10.3	Ausgewählte Angaben aus der Konzernkapitalflussrechnung	60
10.4	Ausgewählte alternative Leistungskennzahlen	61
11.	ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE.....	62
11.1	Überblick	63
11.2	Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis der Geschäftstätigkeit	63
11.3	Ertragslage	67
11.4	Vermögenslage.....	75
11.5	Finanzlage	82
11.6	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	83
11.7	Zusätzliche Informationen aus dem Jahresabschluss 2016	85
12.	MARKT- UND WETTBEWERBSÜBERSICHT	86
12.1	Markt	86
12.2	Wettbewerb	88
13.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	90
13.1	Überblick	90
13.2	Wettbewerbsstärken.....	90
13.3	Unternehmensstrategie	92
13.4	Geschäftsmodell	92
13.5	Gewerbliche Schutzrechte	97
13.6	Investitionen	97
13.7	Versicherungen.....	97
13.8	Mitarbeiter	98
13.9	Wesentliche Verträge	98
13.10	Rechtsstreitigkeiten.....	106
14.	REGULIERUNG	107
14.1	Deutsches Immobilienkaufrecht, Mietrecht und verwandte Rechtsgebiete.....	107
14.2	Rechtliche Vorgaben in Bezug auf Umwelt und Kontamination	112
15.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT	115
15.1	Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Historie der Gesellschaft	115
15.2	Gegenstand des Unternehmens	115
15.3	Struktur von Noratis.....	116
15.4	Wesentliche Tochtergesellschaften	116
15.5	Abschlussprüfer	117
15.6	Bekanntmachungen.....	117
16.	ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT.....	118
16.1	Grundkapital und Aktien	118
16.2	Entwicklung des Grundkapitals der Gesellschaft in den vergangenen drei Jahren.....	118
16.3	Kapitalerhöhung für die Neuen Aktien.....	118
16.4	Genehmigtes Kapital	119
16.5	Bedingtes Kapital	119
16.6	Options- und Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte, Gewinnschuldverschreibungen	120
16.7	Erwerb eigener Aktien	123
16.8	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals	126
16.9	Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten	126
16.10	Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen	127
16.11	Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft	127
16.12	Ausschluss von Minderheitsaktionären	127
16.13	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz	128
16.14	Pflichtangebot	128
16.15	Offenlegung von Geschäften von Personen, die bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen	128
17.	ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT	130
17.1	Überblick	130
17.2	Vorstand.....	131
17.3	Aufsichtsrat.....	136

17.4	Bestimmte Informationen über Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.....	140
17.5	Hauptversammlung	141
17.6	Corporate Governance	142
18.	WESENTLICHE AKTIONÄRE	143
19.	GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN	144
19.1	Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafters	144
19.2	Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern	144
19.3	Finanzierungsvereinbarungen mit nahestehenden Personen von wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern.....	145
19.4	Sonstige Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen	146
20.	BESTEuerung IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND	147
20.1	Besteuerung der Noratis AG	147
20.2	Besteuerung von Dividenden beim Aktionär	148
20.3	Besteuerung von Veräußerungsgewinnen beim Aktionär	153
20.4	Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen	157
20.5	Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer	158
20.6	Sonstige Steuern	158
20.7	Die geplante Finanztransaktionssteuer.....	158
21.	JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK.....	160
22.	FINANZTEIL	F-1
22.1	Konzern-Zwischenabschluss (HGB) der Noratis GmbH zum 31. März 2017	F-3
22.2	Konzernabschluss (HGB) der Noratis GmbH zum 31. Dezember 2016.....	F-21
22.3	Konzernabschluss (HGB) der Noratis GmbH zum 31. Dezember 2015.....	F-40
22.4	Jahresabschluss (HGB) der Noratis GmbH zum 31. Dezember 2016	F-57
	UNTERSCHRIFTENSEITE	U-1

1. ZUSAMMENFASSUNG DES WERTPAPIERPROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus geforderten Angaben, die als "Punkte" bezeichnet sind. Diese Punkte sind in den Abschnitten A - E (A.1 - E.7) fortlaufend nummeriert. Diese Zusammenfassung enthält alle Punkte, die für die vorliegende Art von Wertpapieren und Emittenten in eine Zusammenfassung aufzunehmen sind. Da einige Punkte nicht behandelt werden müssen, können in der Nummerierungsreihenfolge Lücken auftreten. Selbst wenn ein Punkt wegen der Art der Wertpapiere und des Emittenten in die Zusammenfassung aufgenommen werden muss, ist es möglich, dass in Bezug auf diesen Punkt keine relevanten Informationen gegeben werden können. In diesem Fall enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Punkts mit dem Hinweis "Entfällt".

Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise

A.1 Warnhinweise.

Diese Zusammenfassung sollte als Einführung zu diesem Prospekt ("**Prospekt**") verstanden werden. Bei jeder Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere sollte sich der Anleger auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, Deutschland (die "**Noratis AG**" oder die "**Gesellschaft**" und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften "**Noratis**") sowie die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main ("**ICF**" oder die "**Emissionsbank**"), übernehmen gemäß § 5 Abs. 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben, oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

A.2 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.

Die Gesellschaft hat für den Zeitraum von 19. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 (einschließlich) ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie oder die ICF dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, für die Veräußerung oder Platzierung von Wertpapieren in dem Zeitraum von 19. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 (einschließlich) in Deutschland verwendet werden darf. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Gesellschaft übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

Abschnitt B - Emittent

B.1 Juristische und kommerzielle Bezeichnung.

Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft ist Noratis AG. Die kommerzielle Bezeichnung lautet Noratis.

B.2 Sitz und Rechtsform des Emittenten, geltendes Recht, Land der Gründung.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Eschborn. Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, die in Deutschland gegründet wurde und deutschem Recht unterliegt.

B.3 Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten samt der hierfür wesentlichen Faktoren, wobei Hauptprodukt- und/oder Dienstleistungskategorien sowie die Hauptmärkte, auf denen der Emittent vertreten ist, anzugeben sind.

Noratis ist ein Immobilienunternehmen mit klarem Anlagefokus auf den Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland, vorzugsweise in Randgebieten von Ballungszentren und Städten. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Immobilien mit Entwicklungspotential mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung nach erfolgter Aufwertung der Immobilien. Dabei beträgt der Investitionszyklus vom Ankauf eines Portfolios bis zur Veräußerung und Reinvestition der freien Mittel in der Regel zwei bis drei Jahre.

Noratis deckt entlang der gesamten Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis hin zum Vertrieb alle wesentlichen Kernfunktionen durch eigene Mitarbeiter ab. Nicht-Kernfunktionen wie z. B. die Hausverwaltung sowie die Ausführung der baulichen Aufwertungsmaßnahmen werden durch externe Dienstleister übernommen, die durch Mitarbeiter von Noratis gesteuert werden. Damit behält sich Noratis operative Flexibilität und kann das Geschäftsvolumen deutlich ausweiten, ohne dass dabei die Kosten von Noratis in gleichem Maße steigen ("**Skalierbarkeit**").

Das Unternehmen weist seit dem Geschäftsjahr 2012 nach Eintritt von Herrn Bugarski als Gesellschafter der Gesellschaft ein profitables Wachstum auf. Das durchschnittliche Umsatzwachstum zwischen den Geschäftsjahren 2014 und 2016 betrug 63 %, während das Ergebnis im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 129 % gesteigert werden konnte.

Nach Einschätzung der Gesellschaft profitiert Noratis im Wettbewerb mit anderen Unternehmen insbesondere von den folgenden Stärken:

- **Klarer Fokus des Geschäftsmodells auf bestimmte Segmente und Lagen:** Noratis ist fokussiert auf den Erwerb und die Modernisierung, Renovierung und Aufwertung von Bestandswohnimmobilien einfachen bis mittleren Standards, vorzugsweise in Randlagen von Städten und Ballungszentren, mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung.
- **Wettbewerbsvorteil durch flexiblen Einkauf:** Die Einkaufsstrategie von Noratis ist flexibel in Bezug auf die Anzahl und Standort der zu erwerbenden Einheiten. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände erwirbt Noratis vornehmlich Immobilien in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung, sowie Objekte mit Entwicklungspotential. Diese sind im Gegensatz zu erstklassigen Lagen nach Einschätzung der Gesellschaft geringerem Wettbewerb ausgesetzt.
- **Attraktiver Nischenanbieter:** Nach Ansicht der Gesellschaft besetzt Noratis mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische in der Wohnimmobilienbranche zwischen Bestandshaltern einerseits und Projektentwicklern andererseits.
- **Historisch profitables Wachstum:** Noratis konnte in den vergangenen Geschäftsjahren seit dem Geschäftsjahr 2012 kontinuierlich ein profitables Wachstum erzielen.
- **Skalierbarkeit des Geschäftsmodells:** Das Geschäftsmodell bzw. die existierende Plattform von Noratis, bestehend aus dem Einkauf, der Technik, dem Asset Management und dem Vertrieb, ist skalierbar, wodurch signifikante Wachstumspotenziale bestehen. Im Falle von geeigneten Portfolios kann das vorhandene Projektvolumen bzw. die Anzahl von Wohneinheiten deutlich ausgeweitet werden, ohne dabei die Kosten der Gesellschaft in gleichem Maße zu steigern.
- **Nachhaltige Leistungsbilanz:** Mitglieder des Vorstandes und der Gründer und Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft verfügen mit insgesamt über 10.000 erfolgreich im Rahmen ihrer bisherigen

professionellen Tätigkeit erworbenen, entwickelten und veräußerten Einheiten über eine nachhaltige Leistungsbilanz (Track Record).

- **Inhabergeführtes Unternehmen:** Der Gründer von Noratis, Herr Oliver C. Smits, der zum Datum dieses Prospekts mittelbar 33,3 % des Grundkapitals der Gesellschaft hält, war bis Juli 2016 Geschäftsführer der Gesellschaft und fungiert nunmehr als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft, während der Aktionär Igor Christian Bugarski (33,3 % des Grundkapitals) als Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft tätig ist. Auch nach erfolgreichem Abschluss des Angebots werden beide Herren in signifikantem Umfang an dem Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein.

Die Kernpunkte der Unternehmensstrategie von Noratis sind:

- **Weiteres Wachstum durch Nettozukäufe:** Noratis beabsichtigt, weitere neue Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial zu erwerben, um diese Liegenschaften nach erfolgreicher Entwicklung gewinnbringend zu veräußern.
- **Führender Anbieter im besetzten Marktsegment:** Noratis verfolgt auch zukünftig die Strategie, ihre Marktstellung in dem von ihr besetzten Marktsegment weiter durch den bundesweiten Erwerb und Management von Bestandswohnimmobilien auszubauen. Dabei ist das Ziel, die Marktführerschaft zu erreichen und branchenweit als der führende Spezialist für die Entwicklung von Bestandswohnimmobilien einfachen bis mittleren Standards und der anschließenden Veräußerung wahrgenommen zu werden.
- **Personelles Wachstum:** Im Einklang mit der Wachstumsstrategie wird Noratis auch in Zukunft in ihre Mitarbeiter investieren und gleichzeitig zum Erwerb von neuen Portfolios bzw. dem insgesamt geplanten Wachstum des Immobilienvorratsvermögens gezielt Personal aufbauen, um die gesetzten Wachstumsziele erfolgreich und nachhaltig umzusetzen.

B.4a Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken.

Die Geschäftsaktivitäten von Noratis werden von verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Faktoren sowie von den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und deren Einkommen beeinflusst. Diese Einflussfaktoren haben Auswirkungen auf die Entwicklung des Immobilienangebots, der Immobiliennachfrage, der Immobilienpreise, der Miete sowie des Mietniveaus. Im Bereich der Wohnimmobilien stellen Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens weitere Einflussfaktoren dar. Die Bevölkerungsstatistiker erwarten für Deutschland die folgenden demographischen Trends: (i) langfristiger Rückgang der Bevölkerung, (ii) Anstieg der Anzahl an Haushalten und (iii) Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und Anstieg der Anzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten (*Quelle: Statistisches Bundesamt: Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, aktualisierte Variante 2-A (Basis 2015) und Variante 2 (Basis 2013) im Vergleich; Pressemitteilung Nr. 067 vom 28. Februar 2017; Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017*).

Auf dieser Grundlage geht die Gesellschaft davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere diejenigen, die für kleinere Haushalte geeignet sind, in der Zukunft weiter ansteigen wird. Zudem führen nach Einschätzung der Gesellschaft ein steigender Wohlstand und der Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte zu einer erhöhten durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner.

Die Gesellschaft geht weiter davon aus, dass die positive Entwicklung der deutschen Immobilienwirtschaft unverändert durch die gute

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

B.5 Beschreibung des Konzerns und der Stellung des Emittenten innerhalb dieses Konzerns.

Die Noratis AG hat drei Tochtergesellschaften: Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, (nicht operativ tätig), Noratis Wohnen GmbH, Eschborn und Noratis Residential GmbH, Eschborn. Als alleinige Gesellschaft mit Personal ist die Noratis AG selbst operativ tätig, fungiert als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend sämtliche Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe, vom Einkauf, der Entwicklung bis hin zur Veräußerung. Die Immobilien von Noratis befinden sich im Eigentum der Gesellschaft bzw. der operativen Tochtergesellschaften der Gesellschaft: Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH.

B.6 Personen, die eine (meldepflichtige) direkte oder indirekte Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen Teil der Stimmrechte halten oder eine Beherrschung ausüben.

Zum Datum des Prospekts sind folgende Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt:

Name des Aktionärs	Name des mittelbaren Aktionärs	Anzahl Aktien	In %
Norlig GmbH, Eschborn ¹	Oliver C. Smits	666.667	33,3
Igor Christian Bugarski	-	666.666	33,3
SIA Hansahold, Riga, Lettland ²	Edgars Pigoznis	666.667	33,3

¹ Herr Oliver C. Smits hält unmittelbar 94 % der Anteile an der Norlig GmbH. Die verbleibenden Anteile werden von seiner Ehefrau gehalten.

² Die SIA Hansahold wird unmittelbar zu 100% von Herrn Edgars Pigoznis gehalten.

Angabe, ob die Hauptanteilseigner des Emittenten unterschiedliche Stimmrechte haben.

Entfällt. Jede Aktie der Gesellschaft berechtigt zu einer Stimme auf der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Beschränkungen des Stimmrechts. Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft haben keine abweichenden Stimmrechte.

Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an dem Emittenten.

Entfällt. An der Gesellschaft bestehen keine unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse.

B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen.

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen von Noratis für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 und für den 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 wurden, soweit nicht ausdrücklich anders dargestellt, dem geprüften Konzernabschluss, erstellt nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften ("**HGB**"), der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014) ("**Konzernabschluss 2015**"), dem geprüften Konzernabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015) ("**Konzernabschluss 2016**"), dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss nach HGB der Noratis GmbH zum 31. März 2017 (mit Vergleichszahlen zum 31. März 2016) ("**Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017**") sowie dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des

Managements der Gesellschaft entnommen bzw. aus diesen abgeleitet. Sind Finanzangaben in den nachstehenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet, so bedeutet dies, dass sie dem Konzernabschluss 2015 oder dem Konzernabschluss 2016 entnommen wurden. Die Kennzeichnung "ungeprüft" wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzangaben verwendet, die entweder dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017, dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft entnommen wurden oder auf Berechnungen von Zahlen aus den vorhergehend genannten Quellen basieren. Sämtliche Wertsteigerungs- (absolut und prozentual) und Verhältnisangaben in diesem Prospekt wurden von der Gesellschaft berechnet und sind ungeprüft.

Ausgewählte Finanzinformationen nach HGB

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) entnommen wurden.

	1. Januar bis 31. Dezember 2014 ^(*) 2015		1. Januar bis 31. Dezember 2015 ^(**) 2016		1. Januar bis 31. März 2016 2017	
	TEUR		TEUR		TEUR	
	(geprüft)		(geprüft)		(ungeprüft)	
Umsatzerlöse	16.704,6	23.814,0	23.814,0	44.560,3	12.182,3	29.761,7
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	25.842,8	42.547,0	42.547,0	-9.165,2	-7.568,7	-4.438,7
Sonstige betriebliche Erträge	198,5	89,4	89,4	226,8	86,3	54,5
Materialaufwendungen						
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	-37.186,0	-57.752,8	-57.752,8	-19.395,1	-1.123,9	-16.148,4
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	-1.287,0	-2.195,6	-2.195,6	-2.829,9	-750,6	-520,1
	-38.473,1	-59.948,5	-59.948,5	-22.225,0	-1.874,5	-16.668,5
Personalaufwand						
Löhne und Gehälter	-1.005,9	-1.339,6	-1.339,6	-1.904,3	-417,9	-421,5
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung.....	-134,6	-185,1	-185,1	-250,6	-52,5	-58,4
	-1.140,5	-1.524,7	-1.524,7	-2.154,9	-470,4	-479,9
Abschreibungen						
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....	-22,8	-39,9	-39,9	-42,7	-7,3	-11,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	-634,8	-1.162,3	-1.162,3	-1.286,6	-380,6	-423,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25,1	21,3	21,3	13,3	3,7	0,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.336,2	-2.280,2	-2.280,2	-3.912,8	-952,1	-809,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit⁽¹⁾.....	1.163,7	1.516,0	-	-	-	-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....	-357,7	-436,7	-436,7	-1.805,3	-285,1	-1.930,2
Ergebnis nach Steuern⁽²⁾.....	-	-	1.079,3	4.207,9	733,7	5.054,5
Sonstige Steuern	-1,8	-2,6	-2,6	-2,7	-0,5	-0,9
Periodenergebnis.....	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,6
Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	0	0	0	-0,06	0,01	-0,06
Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr.....	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,5

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

(**) Zur Darstellung der sich aus der Umstellung auf das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes ("BilRUG") ergebenden Unterschiede werden in der dritten Spalte für das Geschäftsjahr 2015 die bereits gemäß BilRUG ermittelten Vorjahresvergleichszahlen dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

(1) Gemäß BilRUG entfällt dieser Posten im Konzernabschluss 2016 ersatzlos.

(2) Konzernabschluss 2016: Neu eingefügt gemäß BilRUG.

Ausgewählte Angaben aus der Konzernbilanz

Die nachstehende Übersicht zeigt die ausgewählten Positionen der Konzernbilanz von Noratis zu den jeweils angegebenen Stichtagen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 entnommen wurden.

	Zum 31. Dezember			Zum 31. März
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
TEUR				
	(geprüft)			(ungeprüft)
AKTIVA				
ANLAGEVERMÖGEN	40,7	71,3	81,3	81,4
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	46.800,3	89.347,2	80.182,0	75.743,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,6	100,5	106,0	133,1
Sonstige Vermögensgegenstände	225,2	142,5	906,1	1.807,5
	253,8	243,1	1.012,1	1.940,6
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.369,1	2.470,1	5.761,4	7.919,8
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	444,7	574,4	442,2	425,9
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2
	Zum 31. Dezember			Zum 31. März
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
TEUR				
	(geprüft)			(ungeprüft)
PASSIVA				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital.....	450,0	500,0	500,0	500,0
Kapitalrücklage	50	2.000,0	2.000,0	2.000,0
Gewinnvortrag	87,9	192,0	-68,2	1.484,4
Jahresüberschuss	804,1	1.076,7	4.205,2	5.053,5
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter.....	3,0	3,0	3,1	3,2
	1.395,0	3.771,7	6.640,1	9.041,1
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen	419,5	598,3	1.635,2	1.981,6
Sonstige Rückstellungen.....	403,7	490,6	1.721,4	1.999,2
	823,3	1.088,9	3.356,6	3.980,7
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.530,0	79.652,7	70.625,7	66.141,3
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	712,6	29,6	5,5	2,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	633,5	363,5	452,3	854,3
Sonstige Verbindlichkeiten.....	4.792,6	7.733,3	6.346,0	6.092,6
	46.668,6	87.779,1	77.429,5	73.090,6
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	26,5	71,0	55,5	79,8
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2

(*) Die Daten zum 31. Dezember 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

Ausgewählte Angaben aus der Konzernkapitalflussrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Angaben aus den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die angegebenen Zeiträume.

	1. Januar bis 31. Dezember 2015*		1. Januar bis 31. März 2016		2017
	TEUR		TEUR		
	(geprüft)		(ungeprüft)		
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-39.331	18.705	8.443	10.199	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45	-38	-12	-91	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	40.477	-15.376	-4.443	-7.949	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.470	5.761	6.458	7.920	

(*) Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2015 wurden aufgrund einer geänderten Ausweissystematik unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 ("DRS 21") in der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 und der damit einhergehenden Änderung der Vorjahresvergleichswerte für das Geschäftsjahr 2015 dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

Ausgewählte alternative Leistungskennzahlen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten alternativen Leistungskennzahlen von Noratis für die angegebenen Zeiträume, die auf Berechnungen von Zahlen aus den Konzernabschlüssen sowie aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft basieren.

	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014(*)	2015	2016	2016	2017
	EUR Mio.				
	(ungeprüft)	(geprüft)		(ungeprüft)	
Rohrertrag Verkauf.....	2,6	3,8	9,2	1,7	7,9
Rohrertragsmarge Verkauf (in %).....	18,4 %	19,8 %	24,4 %	16,5 %	27,7 %
Rohrertrag Vermietung	1,4	2,3	3,9	1,0	0,7
Rohrertrag.....	4,0	6,1	13,1	2,7	8,7
Rohrertragsmarge (in %)	24,1 %	25,4 %	29,5 %	22,3 %	29,1 %
EBIT	2,5	3,8	9,9	2,0	7,8
EBT	1,2**	1,5	6,0***	1,0	7,0
Eigenkapitalquote (in %).....	2,8 %	4,1 %	7,6 %	5,0 %	10,5 %

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

(**) Geprüft. EBT für das Geschäftsjahr 2014 wurde dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

(***) Ungeprüft. EBT für das Geschäftsjahr 2016 wurde auf Basis von Zahlen aus dem Konzernabschluss 2016 berechnet.

Wesentliche Änderungen der Finanzlage und des Betriebsergebnisses des Emittenten.

Ertragslage

In den vergangenen drei Geschäftsjahren gab es folgende wesentliche Änderungen der Ertragslage von Noratis:

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse von Noratis erhöhten sich von TEUR 16.705 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 7.109 (43 %) auf TEUR 23.814 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist primär auf höhere Verkaufserlöse zurückzuführen, die von TEUR 13.969 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 5.079 (36 %) auf TEUR 19.048 im Geschäftsjahr 2015 gestiegen sind. Der Anstieg resultierte zum etwa gleichen Teil aus dem Anstieg der Verkaufserlöse aus beiden Vertriebskanälen – Privatisierungen (Verkauf von einzelnen Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger) ("**Privatisierung**") und Blockverkäufen (Verkauf einzelner Mehrfamilienhäuser bzw. Häuserzeilen, bis hin zu ganzen Portfolios) ("**Blockverkauf**") – vor allem an den Standorten Ulm, Steinau a.d. Str. und Bad Homburg. Die Mieterlöse Wohnobjekte erhöhten sich aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes sowie des Erwerbs von Immobilien, die einen durchschnittlich höheren Mietzins hatten, von TEUR 2.736 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 2.012 (73 %) auf TEUR 4.748 im Geschäftsjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich die Umsatzerlöse von Noratis deutlich von

TEUR 23.814 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 20.746 (87 %) auf TEUR 44.560. Der Anstieg der Umsatzerlöse war primär auf höhere Verkaufserlöse zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2016 von TEUR 19.048 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 18.793 (98 %) auf TEUR 37.841 gestiegen sind. Dabei wurden die Verkaufserlöse insgesamt von Blockverkäufen an den Standorten Dormagen, Mayen und Bünde dominiert. Die Umsatzerlöse aus der Privatisierung hingegen sind im Geschäftsjahr 2016 zurückgegangen und konnten überwiegend am Standort Ulm erzielt werden, an dem sämtliche für die Einzelprivatisierung vorgesehenen Wohnungen im Geschäftsjahr 2016 veräußert werden konnten. Die Mieterlöse Wohnobjekte sind im Geschäftsjahr 2016 primär durch einen im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienstand sowie den erfolgreichen Abbau von Leerstand von TEUR 4.748 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.901 (40 %) auf TEUR 6.649 gestiegen.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erhöhten sich die Umsatzerlöse von Noratis von TEUR 12.182 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 17.579 (144 %) auf TEUR 29.761. Maßgeblich ursächlich dafür war der Verkauf eines zweiten Teilportfolios über 309 Wohneinheiten am Standort Dormagen, der am Ende Januar 2017 realisiert werden konnte.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis stieg von TEUR 804,1 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 272,6 (34 %) auf TEUR 1.076,7 im Geschäftsjahr 2015. Die Verbesserung des Periodenergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus den deutlich höheren Umsatzerlösen, die gegenüber dem Vorjahr um rund 43 % gesteigert werden konnten. Im Geschäftsjahr 2016 stieg das Periodenergebnis deutlich von TEUR 1.076,7 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 3.128,5 (291 %) auf TEUR 4.205,2 im Geschäftsjahr 2016. Die Verbesserung des Periodenergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus den deutlich höheren Umsatzerlösen, die gegenüber dem Vorjahr um rund 87 % gesteigert werden konnten. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg das Periodenergebnis von TEUR 733,2 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 4.320,4 (589 %) auf TEUR 5.053,6. Maßgeblich ursächlich dafür war die im Vergleich zum Vorjahresquartal verbesserte Ertragslage aufgrund gesteigener Verkaufserlöse.

Eigenkapital und Liquidität

Zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich das Eigenkapital von TEUR 1.395,0 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.376,7 (170 %) auf TEUR 3.771,7, was auf eine Kapitalerhöhung um TEUR 2.000 sowie das gestiegene Konzernergebnis zurückzuführen ist. Zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich das Eigenkapital von TEUR 3.771,7 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 2.868,4 (76 %) auf TEUR 6.640,1. Die Stärkung des Eigenkapitals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 stark gestiegenen Jahresüberschuss. Zum 31. März 2017 erhöhte sich das Eigenkapital weiter um TEUR 2.401,0 (36 %) auf TEUR 9.041,1. Diese Entwicklung begründet sich durch das Periodenergebnis sowie die Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafters. Die Eigenkapitalquote betrug 2,8 % zum 31. Dezember 2014, 4,1 % zum 31. Dezember 2015, 7,6 % zum 31. Dezember 2016 und 10,5 % zum 31. März 2017.

Jüngste Entwicklungen und Ausblick

Das erste Quartal 2017 von Noratis war insbesondere geprägt von dem bereits im Oktober 2016 vertraglich gesicherten Blockverkauf eines Teilportfolios am Standort Dormagen von über 300 Einheiten, dessen Nutzen- und Lastenübergang Anfang 2017 erfolgte. Aufgrund dieser Transaktion konnte bereits im ersten Quartal 2017 ein Ergebnis vor Steuern erreicht werden, das über dem Niveau des Gesamtjahres 2016 liegt.

In der Gesellschafterversammlung vom 27. April 2017 wurde beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von EUR 1 Mio. an die Gesellschafter auszuschütten. Der verbleibende Teil des Jahresüberschusses wurde abzüglich eines Abfindungsentgelts in Höhe von EUR 2.516.500,00, das die Gesellschaft im Rahmen der Einziehung eines

Geschäftsanteils an den ausscheidenden Gesellschafter abgeführt hatte, auf neue Rechnung vorgetragen. Am 22. Mai 2017 wurde im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln sowie die Formumwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beschlossen.

Aus operativer Sicht wurden nach dem 31. März 2017 Kaufverträge von neuen Immobilien in Trier und Gladbeck mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 5,7 Mio. abgeschlossen, hinsichtlich derer der Übergang von Nutzen und Lasten bereits Anfang April bzw. Juni erfolgte. Außerdem hat die Gesellschaft am 31. März 2017 einen Kauf- und Abtretungsvertrag über 94 % der Anteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH abgeschlossen, deren Immobilienwert mit EUR 15,5 Mio. festgesetzt wurde. Zur Finanzierung dieser jüngsten Akquisitionen und der geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie zur Refinanzierung von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten der Berger Immobilienbesitz GmbH wurden dabei neue besicherte Darlehensverträge mit Kreditinstituten mit einem Gesamtkreditvolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 21,1 Mio. unterzeichnet sowie unbesicherte Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. neu aufgenommen. Seit dem 31. März 2017 sind darüber hinaus bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition von Noratis eingetreten.

Für das laufende Geschäftsjahr geht der Vorstand der Gesellschaft davon aus, die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können. Insbesondere wird mit einer deutlichen Verbesserung der Umsätze gerechnet. Dabei wird aus Sicht des Vorstands 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 Noratis weiteres Wachstum durch Netto-Zukäufe von Immobilien, um das Volumen an Vorratsimmobilien bis Ende 2017 gegenüber 2016 weiter zu steigern.

- | | | |
|-------------|---|---|
| B.8 | Ausgewählte wesentliche Pro-forma-Finanzinformationen. | Entfällt. Die Gesellschaft hat keine Pro-forma-Finanzinformationen erstellt, da keine Pro-forma-relevanten Transaktionen vorlagen. |
| B.9 | Gewinnprognosen oder -schätzungen. | Entfällt. Die Gesellschaft zeigt keine Gewinnprognose oder Gewinnschätzung auf. |
| B.10 | Einschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen. | Entfällt. Der Konzernabschluss 2015, der Konzernabschluss 2016 und der Jahresabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 wurden jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers versehen. |
| B.11 | Nicht-Ausreichen des Geschäftskapitals des Emittenten zur Erfüllung bestehender Anforderungen. | Entfällt. Das Geschäftskapital der Gesellschaft reicht aus, um die bestehenden Anforderungen zu erfüllen. |

Abschnitt C - Wertpapiere

- | | | |
|------------|--|---|
| C.1 | Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere. | <p>Gegenstand des Angebots sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (die "Neuen Aktien"); und • 200.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus dem Eigentum der Norlig GmbH, Eschborn und der SIA |
|------------|--|---|

Hansahold, Riga, Lettland (die Norlig GmbH und die SIA Hansahold gemeinsam die "**Greenshoe Aktionäre**") im Hinblick auf die der Emissionsbank eingeräumte Mehrzuteilungsoption (die "**Mehrzuteilungsaktien**" und zusammen mit den Neuen Aktien die "**Angebotenen Aktien**").

Für Zwecke der Einbeziehung in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse bezieht sich dieser Prospekt auf (i) bis zu 2.000.000 Neue Aktien, und (ii) auf 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017.

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A2E4MK4

Wertpapierkennnummer (WKN): A2E4MK; Börsenkürzel: NUVA

Euro.

- | | |
|--|---|
| Wertpapierkennung. | |
| C.2 Währung der Wertpapieremission. | |
| C.3 Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien. | Das derzeit bestehende Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.000.000 und ist aufgeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien). Jede Aktie hat einen anteiligen Betrag von EUR 1,00 am Grundkapital. Das derzeit bestehende Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. |
| Nennwert pro Aktie bzw. Angabe, dass die Aktien keinen Nennwert haben. | Die Aktien sind nennwertlose Stückaktien. |
| C.4 Beschreibung der mit den Aktien verbundenen Rechte. | Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen sind in der Satzung nicht vorgesehen. Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft haben keine abweichenden Stimmrechte. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2017 voll gewinnanteilsberechtig. |
| C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere. | Entfällt. Die Aktien der Gesellschaft sind gemäß den gesetzlichen Regelungen, die für auf den Inhaber lautende Stammaktien gelten, frei übertragbar. Mit Ausnahme der unter E.5 beschriebenen Marktschutzvereinbarungen bestehen keine Einschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft. |
| C.6 Angabe, ob für die angebotenen Wertpapiere die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragt wurde bzw. werden soll und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden oder werden sollen. | Entfällt. Der Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse und das Handelssegment Scale, in den die Aktien einbezogen werden sollen, ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente. Eine Zulassung der Aktien zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne ist derzeit nicht beabsichtigt. |
| C.7 Beschreibung der Dividendenpolitik. | Die Gesellschaft plant in der Zukunft grds. rund die Hälfte der Jahresüberschüsse als Dividenden auszuschütten. Dies kann jedoch im Einzelfall je nach Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft von der derzeitigen Planung abweichen. |

Weiterhin soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft auch zukünftig zur Sicherung und zum Ausbau ihrer derzeitigen Marktstellung sowie zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden. Eine Aussage über die konkrete Höhe der zukünftigen Dividendenzahlungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die bereits gezahlten Dividenden geben keine Anhaltspunkte für die Höhe zukünftiger Dividenden. Die Gesellschaft kann keine Aussage zur Höhe künftiger Jahresüberschüsse bzw. Bilanzgewinne oder dazu treffen, ob überhaupt künftig Jahresüberschüsse bzw. Bilanzgewinne erzielt werden.

Abschnitt D – Risiken

D.1 Klare Offenlegung von Risikofaktoren, die für den Emittenten oder seine Branche spezifisch sind.

Markt- und branchenbezogene Risiken

- Noratis ist als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland maßgeblich von der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig.
- Die Immobilienstandorte von Noratis, vorzugsweise Randlagen von Städten und Ballungszentren in Deutschland, sind von den spezifischen Entwicklungen am jeweiligen Immobilienstandort abhängig. Die Immobilienstandorte von Noratis könnten an Attraktivität verlieren.
- Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass Noratis sich im Wettbewerb nicht behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für Noratis schwerer wird, Wohnimmobilien zu einem akzeptablen Preis mit ausreichend Gewinnmargenpotential zu erwerben und dass dadurch die erworbenen Immobilien nicht mit hinreichendem Gewinn verwertet werden können.
- Noratis ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienerwerben ausgesetzt.
- Für die Geschäftstätigkeit von Noratis bedeutsame rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen könnten sich negativ entwickeln.

Unternehmensbezogene Risiken

- Noratis könnten Immobilientransaktionen zu angemessenen Konditionen nicht gelingen und sie könnte sich nicht ausreichend gegen Wettbewerber durchsetzen. Immobilientransaktionen können zu starken Schwankungen bei den Umsatzerlösen und Gesamtaufwendungen führen und bei besonders großvolumigen Projekten auch zu einer Risikokonzentration in Bezug auf einen bestimmten Standort führen.
- Noratis ist dem Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ausgesetzt.
- Störungen im Projektablauf, insbesondere länger als geplant dauernde Entwicklungsmaßnahmen und sonstige Fehlentwicklungen bei der Durchführung von Projekten, können sich negativ auf die projektierte Rendite auswirken und zu unvorhergesehenen Umsatzschwankungen führen. Dieses Risiko erhöht sich je größer das Projektvolumen ist.
- Der Erwerb von Immobilien ist mit Risiken wie fehlende Baugenehmigungen, Lizenzen und Bescheinigungen verbunden, die trotz einer vorausgehenden sorgfältigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Untersuchung und Prüfung ("**Due Diligence**") nicht ausgeschlossen werden können.
- Noratis könnte nach dem Verkauf von Immobilien noch mehrere Jahre lang Haftungsansprüchen ausgesetzt sein.
- Noratis finanziert ihre Geschäftstätigkeit auf Basis unterschiedlicher Finanzierungsstrukturen. Sollte es Noratis zukünftig nicht mehr gelingen, ihre Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen zu erfüllen, könnten bestehende Finanzierungen nicht verlängert bzw. eine Refinanzierung und

Neuaufnahme von Kapital erschwert werden. Auch könnte eine unerwartete Kündigung von Finanzierungsverträgen die Finanzlage erheblich beeinträchtigen.

- Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten von Noratis zur Finanzierung ihrer bestehenden sowie der neu erworbenen und potenziell künftig zu erwerbenden Immobilien erhöhen.
- Noratis ist in Schlüsselpositionen auf qualifiziertes Personal angewiesen.
- Noratis ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien zu erwerben oder erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Zusätzlich könnten Verstöße gegen umwelt- oder baurechtliche Vorschriften bestehen.
- Die Verwendung standardisierter Verträge könnte zu einer Vervielfachung der sich aus den jeweiligen Einzelverträgen ergebenden Vertragsrisiken führen.

D.3 Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.

Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und dem Angebot

- Die Hauptaktionäre der Gesellschaft, deren Interessen möglicherweise von denen der Gesellschaft oder anderer Aktionäre abweichen, können auch nach dem Angebot erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben.
- Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver und liquider Handel für die Aktien der Gesellschaft entwickelt.
- Der Aktienkurs der Gesellschaft könnte signifikanten Schwankungen unterliegen.
- Mögliche zukünftige Aktienverkäufe in größerem Umfang könnten sich nachteilig auf den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.
- Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.
- Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft die Erlöse aus dem Angebot in einer Weise verwendet, die nicht die Zustimmung der Aktionäre findet.
- Die Gesellschaft wird auf Grund der Einbeziehung ihrer Aktien in das Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse höheren Kosten ausgesetzt sein und das Management wird sich mit wesentlichem Zeitaufwand neuen rechtlichen, regulatorischen und administrativen Anforderungen widmen müssen. Falls die Gesellschaft den neuen Anforderungen nicht gerecht wird, kann sich dies negativ auf die Aktionäre auswirken.

Abschnitt E – Angebot

E.1 Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten der Emission/des Angebots, einschließlich der geschätzten Kosten, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.

Im Zusammenhang mit dem Angebot erhält die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös in Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Neuen Aktien abzüglich aller von der Gesellschaft in Zusammenhang mit der Emission zu tragenden Kosten. Unter der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien (2.000.000 Aktien) zum Angebotspreis von EUR 20,75, der dem Mittelwert der Preisspanne entspricht, innerhalb derer Angebote abgegeben werden können, erworben werden, ergibt sich ein Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von EUR 41,5 Mio. Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten auf Basis eines Angebotspreises von EUR 20,75 pro Aktie, und unter der Annahme eines vollständigen Verkaufs aller Neuen Aktien sowie einer vollständigen Ausübung der Mehrzuteilungsoption und einer Zahlung des vollständigen Erfolgshonorars ungefähr EUR 3,07 Mio. betragen werden. Die Gesamtkosten sind – mit Ausnahme der auf die Mehrzuteilungsaktien entfallenden Provisionen in Höhe von ungefähr EUR 0,19 Mio. – vollständig von der Gesellschaft zu tragen. Nach Abzug der voraussichtlichen von der Gesellschaft zu tragenden Kosten für die Emission von ungefähr EUR 2,88 Mio., einschließlich der Bankenprovisionen von EUR 1,94 Mio., ergibt sich ein Nettoemissionserlös der Gesellschaft von rund EUR 38,62 Mio. Anlegern werden

- keine Kosten der Gesellschaft oder der Emissionsbank in Rechnung gestellt.
- E.2a Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.** Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dem Nettoemissionserlös ihr weiteres Wachstum und ihre weitere Entwicklung zu finanzieren und den Nettoemissionserlös i.H.v. EUR 38,62 Mio. aus der Ausgabe der Neuen Aktien für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils zukünftiger Erwerbe von Immobilien zu verwenden. Über die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses wurde von der Gesellschaft jedoch noch kein Beschluss gefasst. Soweit der Nettoemissionserlös für den vorgenannten Zweck nicht ausreicht, wird die Gesellschaft die restlichen Beträge voraussichtlich über Fremdkapital finanzieren. Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für den oben beschriebenen Zweck benötigt wird, beabsichtigt die Gesellschaft, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht. Soweit die Greenshoe-Option gegenüber den Greenshoe Aktionären vollständig ausgeübt wird, erhalten die Greenshoe Aktionäre nach Abzug der von den Greenshoe Aktionären zu tragenden Bankprovision für die Emission, einen Nettoemissionserlös von rund EUR 3,96 Mio.
- E.3 Beschreibung der Angebotskonditionen.** Das Angebot besteht aus (i) einem erstmaligen öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland (das "**öffentliche Angebot**") und (ii) einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in bestimmten Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S unter dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit geltenden Fassung (die "**Privatplatzierung**" und gemeinsam mit dem öffentlichen Angebot, das "**Angebot**"). Die Neuen Aktien werden von der Emissionsbank zum Kauf angeboten.
- Die Preisspanne, innerhalb derer Kaufangebote in der Phase des öffentlichen Angebots abgegeben werden können, beträgt zwischen EUR 18,75 und EUR 22,75 je Aktie (die "**Preisspanne**").
- Der Angebotszeitraum, in welchem Kaufangebote unterbreitet werden können, beginnt am 21. Juni 2017 und endet voraussichtlich (i) am 27. Juni 2017 um 15:00 Uhr MESZ für Privatanleger (natürliche Personen), und (ii) am 27. Juni 2017 um 17:00 Uhr MESZ für institutionelle Investoren.
- Nach Ablauf des Angebotszeitraums werden der Angebotspreis für die im Vorfeld des öffentlichen Angebotes sowie in der Phase des öffentlichen Angebots gezeichneten Angebotenen Aktien und das endgültige Platzierungsvolumen gemeinsam durch die Gesellschaft und die Emissionsbank festgelegt. Die Festlegung des Angebotspreises und des Platzierungsvolumens wird voraussichtlich am 27. Juni 2017 erfolgen. Die buchmäßige Lieferung der zugeteilten Angebotenen Aktien im Girosammelverkehr gegen Zahlung des Angebotspreises erfolgt voraussichtlich am 30. Juni 2017. Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufangebote zum Angebotspreis zu bedienen, behält sich die Emissionsbank vor, Kaufangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen.
- E.4 Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen Interessen, einschließlich Interessenkonflikte.** Die ICF ist von der Gesellschaft als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner mandatiert worden und berät die Gesellschaft bei dem Angebot und der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die ICF steht in Zusammenhang mit dem Angebot und der Einbeziehung in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft und erhält für ihre Tätigkeit eine erfolgsabhängige Provision in Höhe von EUR 1,94 Mio. Zusätzlich wurde die ICF als Designated Sponsor der an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft bestellt. Für diese Tätigkeit erhält ICF von der Gesellschaft eine marktübliche Vergütung. Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat die ICF ein geschäftliches Eigeninteresse an der Durchführung des Angebots. Die Greenshoe Aktionäre werden, wenn und soweit die Greenshoe-Option gegenüber diesen ausgeübt wird, den Erlös aus dem Angebot bezogen auf die

Greenshoe-Aktien nach Abzug der Provisionen erhalten. Soweit die Greenshoe-Option gegenüber den Greenshoe Aktionären vollständig ausgeübt wird, erhalten die Greenshoe Aktionäre nach Abzug der von den Greenshoe Aktionären zu tragenden Bankprovision einen Nettoemissionserlös von rund EUR 3,96 Mio. Aus diesem Grund haben die Greenshoe Aktionäre ein finanzielles Interesse an der Durchführung des Angebots.

Zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsmitglied Herrn Speth wurde eine Vereinbarung getroffen, dass Herr Speth, im Falle eines erfolgreichen IPOs, einen Sonderbonus in Höhe von EUR 100,000 erhält. Aus diesem Grund hat Herr Speth ein finanzielles Interesse an der Durchführung des Angebots.

Die derzeitigen Aktionäre und die zukünftigen Inhaber der Neuen Aktien haben aufgrund der mit der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft erzielten Handelbarkeit der Aktien im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Interesse am erfolgreichen Abschluss der Transaktion.

Ansonsten bestehen keine Interessen oder mögliche Interessenkonflikte von Seiten der an der Emission beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

**E.5 Name der Person/
des Unternehmens,
die/das das
Wertpapier zum
Verkauf anbietet.**

Die Neuen Aktien werden von der Emissionsbank (wie in A.1 oben definiert) zum Kauf angeboten.

**Bei Lock-up-
Vereinbarungen die
beteiligten
Personen und die
Lock-up-Frist.**

Die Gesellschaft hat sich im Übernahmevertrag gegenüber der Emissionsbank verpflichtet, vor Ablauf von sechs Monaten nach Einbeziehung der Aktien in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse und in einem sich daran anschließenden Zeitraum von weiteren sechs Monaten, in diesem zuletzt genannten Zeitraum ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Emissionsbank

- weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft aus einer Kapitalerhöhung (mit Ausnahme der in diesem Prospekt beschriebenen Kapitalerhöhung) oder aus eigenen Aktienbeständen auszugeben, zu verkaufen, anzubieten, sich zu deren Verkauf zu verpflichten oder anderweitig abzugeben;
- weder direkt noch indirekt Wertpapiere, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden können oder ein Recht zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft verbriefen, auszugeben, zu verkaufen, anzubieten, sich zu deren Verkauf zu verpflichten, anderweitig abzugeben oder darauf hinzuwirken bzw. der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über deren Ausgabe vorzuschlagen;
- keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;
- der Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorzuschlagen; und
- keine Geschäfte (einschließlich Derivate-Geschäfte) abzuschließen oder andere Maßnahmen zu ergreifen, die wirtschaftlich den vorstehenden Maßnahmen entsprechen.

Zudem haben sich die Hauptaktionäre gegenüber der Emissionsbank verpflichtet bis zum Ablauf eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Einbeziehung der Aktien in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse weder unmittelbar noch mittelbar Aktien oder Wertpapiere der Gesellschaft, die in die Aktien der Gesellschaft gewandelt oder getauscht werden können, zu verleihen, zu gewähren, zu verkaufen, zu vermarkten, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern. Diese Verpflichtung gilt auch für jede einem Verkauf wirtschaftlich vergleichbare Transaktion, wie etwa die Ausgabe von Option- oder Wandelrechten an Aktien der Gesellschaft. Die Verpflichtungen aus dem Lock-up der Hauptaktionäre gelten nicht für Transaktionen mit verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 AktG des

jeweiligen Hauptaktionärs, soweit sich der Erwerber den entsprechenden Verpflichtungen für die verbleibende Dauer der Lock-up Frist unterwirft.

E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung. Im Falle eines Zeichnungsangebots an die existierenden Anteilseigner Betrag und Prozentsatz der unmittelbaren Verwässerung, für den Fall, dass sie das neue Angebot nicht zeichnen.

Aktionäre der Gesellschaft werden nach Durchführung des Angebots nicht mehr in demselben Umfang wie zuvor am Grundkapital der Noratis AG beteiligt sein. Im Zuge der Barkapitalerhöhung wird das bestehende Grundkapital von EUR 2.000.000,00 um bis zu EUR 2.000.000,00 auf bis zu EUR 4.000.000,00 erhöht. Der Nettobuchwert entspricht der Summe der Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens und des aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abzüglich der Summe der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten sowie des passiven Rechnungsabgrenzungsposten (im Folgenden "**Nettobuchwert**"). Der Nettobuchwert der Gesellschaft zum 31. März 2017 betrug TEUR 9.041 bzw. EUR 4,52 je Aktie (basierend auf der unmittelbar vor Durchführung der Barkapitalerhöhung ausgegebenen Aktienzahl von 2.000.000). Nach Durchführung der Barkapitalerhöhung unter der Annahme, dass alle 2.000.000 Neuen Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 20,75 je Neue Aktie (Mittelwert der Preisspanne) im Zuge des Angebots verkauft werden, würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 38,62 Mio. (Bruttoemissionserlös i.H.v. EUR 41,5 Mio. abzüglich Emissionskosten i.H.v. EUR 2,88 Mio.) zufließen. Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 31. März 2017 zugegangen, hätte der Nettobuchwert (ohne Berücksichtigung von Steuereffekten) bei ca. EUR 47,66 Mio. bzw. ca. EUR 11,92 je Aktie (basierend auf der Aktienanzahl nach Durchführung der im vollem Umfang durchgeführten Barkapitalerhöhung) gelegen. Dies hätte für die Altaktionäre eine unmittelbare Zunahme des Nettobuchwerts von EUR 7,40 je Aktie (164 %) zur Folge.

E.7 Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.

Entfällt. Anlegern werden weder von der Gesellschaft noch von der Emissionsbank Kosten in Rechnung gestellt.

2. RISIKOFAKTOREN

*Anleger sollten bei der Entscheidung über den Kauf von Aktien der Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, Deutschland (die "**Noratis AG**" oder die "**Gesellschaft**" und zusammen mit ihren Tochtergesellschaften "**Noratis**") die nachfolgend beschriebenen Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben und letztlich auch zur Insolvenz der Gesellschaft führen. Der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft könnte aufgrund jedes dieser Risiken erheblich fallen und Anleger könnten ihr investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Weitere wesentliche Risiken und Unsicherheiten, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind, können den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft ebenfalls beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.*

Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung für die Gesellschaft.

2.1 Markt- und branchenbezogene Risikofaktoren

Noratis ist als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland maßgeblich von der Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Noratis ist ein Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Sie erwirbt Wohnimmobilien mit Entwicklungspotential, vorwiegend in Randlagen von Städten oder Ballungszentren. Im Gegensatz zu sog. bestandshaltenden Immobiliengesellschaften ist es das Ziel von Noratis, die Liegenschaften nach erfolgreicher Entwicklung, d. h. Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus und Modernisierung des Objekts, so kurzfristig wie möglich (in der Regel zwischen ein und drei Jahren) nach Ankauf wieder zu veräußern. Sowohl der Ankauf als auch der Weiterverkauf nach erfolgter Bestandsentwicklung ist von der Entwicklung des Marktes für Wohnimmobilien und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist von vielfältigen, sich fortlaufend ändernden und gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf welche die Gesellschaft keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa der Verkehrswert von Immobilien und Grundstücken, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarkts, demographische Entwicklungen, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung, die gegenwärtig auch stark von politischen Entwicklungen beeinflusst werden kann (z. B. durch zunehmende protektionistische Entwicklungen in der Weltwirtschaft, den beantragten Austritt von Großbritannien aus der Europäischen Union ("**EU**") sowie Neuwahlen in wichtigen EU Mitgliedsländern) wie auch daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird überdies auch durch die Erwartungen bestimmt, die potenzielle Investoren im Hinblick auf alle vorgenannten Faktoren hegen. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass es seitens der potenziellen Investoren zu Fehleinschätzungen kommen kann.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für Noratis relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte. Es ist etwa denkbar, dass Käufer, die den Erwerb einer Wohnimmobilie zur Selbstnutzung planen, von der Investition Abstand nehmen oder diese auf unbestimmte Zeit verschieben, weil die Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu wirtschaftlicher Unsicherheit führt. Auch könnte ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus

dazu führen, dass die Attraktivität der Geldanlage in Wohnimmobilien verglichen mit alternativen Anlagemöglichkeiten abnimmt und insofern die Nachfrage nach Wohnimmobilien von Seiten der Kapitalanleger abnimmt.

Der Erfolg von Noratis wird zukünftig von diesen, sich fortlaufend ändernden Faktoren abhängig und von den betreffenden Schwankungen und Entwicklungen beeinflusst, auf die Noratis keinen Einfluss hat. Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung oder eine negative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes könnten sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Die Immobilienstandorte von Noratis, vorzugsweise Randlagen von Städten und Ballungszentren in Deutschland, sind von den spezifischen Entwicklungen am jeweiligen Immobilienstandort abhängig. Die Immobilienstandorte von Noratis könnten an Attraktivität verlieren.

Jeder Immobilienstandort wird einerseits von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland beeinflusst, unterliegt andererseits aber auch den jeweiligen spezifischen Besonderheiten am jeweiligen Immobilienstandort. Noratis investiert breit diversifiziert in Deutschland, aber mit bevorzugtem Investitionsfokus auf Randlagen von Städten und Ballungszentren. Die Rahmenbedingungen an diesen Standorten und deren Entwicklung nehmen maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg von Noratis und auf die Wertentwicklung des Wohnimmobilienportfolios von Noratis. Zu den wesentlichen Faktoren zählen unter anderem Miet- und Kaufnachfrage nach den jeweiligen Immobilien, Kaufkraft der Bevölkerung, Attraktivität der betreffenden Standorte, Arbeitsmarktsituation, Infrastruktur, Sozialstruktur, demographische Entwicklung sowie weitere Faktoren, die sich auf Angebot und Nachfrage nach Immobilien in den jeweiligen Lagen und Märkten auswirken.

Steigende Immobilienpreise in beliebten Regionen, insbesondere in zentralen Lagen deutscher Großstädte, haben jüngst vermehrt zu der Befürchtung einer lokalen Immobilienblase geführt, das heißt, der Überbewertung von Immobilien und einem daraus möglicherweise folgenden rasanten Preisabfall. Falls ein derartiger rasanter Preisverfall in einer Region auftreten sollte, in welcher Noratis derzeit oder zukünftig Immobilien hält, könnte Noratis die Immobilien, die sie erwirbt oder bereits erworben hat, trotz der üblicherweise geringen Halterdauer möglicherweise nicht zu den erwarteten Preisen verwerten. Einzelne Standorte könnten in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung stark von wenigen Unternehmen oder Unternehmensbranchen abhängen. So können die Insolvenz, Schließung oder der Wegzug großer oder für bestimmte Regionen oder Standorte bedeutsamer Unternehmen bzw. von Unternehmen einzelner oder mehrerer Branchen sich erheblich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung des jeweiligen Standortes und damit auch auf die Immobilienpreise, den Leerstandsquote und die Mietpreise auswirken. Zudem haben Veränderungen in den Sozialstrukturen Einfluss auf die Bewertung von Wohnimmobilien. Eine Veränderung der Sozialstrukturen kann daher die Attraktivität solcher Immobilien erheblich negativ beeinflussen. Noratis hat auf die genannten Faktoren keinen Einfluss.

Eine unerwartete negative wirtschaftliche Entwicklung an einem oder mehreren Immobilienstandorten von Noratis, innerhalb der Haltefrist der Immobilien, könnte sich negativ auf die zu realisierenden Veräußerungserlöse von Noratis auswirken und sich damit erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland besteht ein intensiver Wettbewerb. Es besteht das Risiko, dass Noratis sich im Wettbewerb nicht behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern absetzen kann. Der Wettbewerbsdruck könnte dazu führen, dass die Ankaufspreise erheblich steigen und es für Noratis schwerer wird, Wohnimmobilien zu einem akzeptablen Preis mit ausreichend Gewinnmargenpotential zu erwerben und dass dadurch die erworbenen Immobilien nicht mit hinreichendem Gewinn verwerten werden können.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist derzeit durch einen intensiven Wettbewerb zwischen lokalen, regionalen, nationalen und internationalen Investoren geprägt. Dies betrifft insbesondere

die Immobilien mit höheren Standards in den zentralen Lagen von Städten und Ballungszentren, aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung bei Wohnimmobilien aber zunehmend auch Immobilien in Randlagen, auf die sich Noratis fokussiert. Noratis steht in allen Bereichen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber. Das Ziel von Noratis ist es, aufgrund der klaren Exit-Strategie weitere Ankaufschancen für Wohnimmobilien zu nutzen, um diese nach erfolgreicher Entwicklung profitabel weiterzuveräußern. Diese Käufe können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Immobilienportfolios oder Einzelobjekte zu angemessenen Preisen am Markt verfügbar sind. Aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern und der Größe und Fragmentierung des deutschen Wohnimmobilienmarktes ist Noratis einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt, der sich zukünftig im Zuge des Eintritts zusätzlicher Wettbewerber noch weiter verstärken kann. Einige Wettbewerber von Noratis verfügen über erheblich größere finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile gegenüber Noratis (z. B. eine längere und prominentere Leistungsbilanz ("**Track Record**")). Der intensive Wettbewerb, dem Noratis ausgesetzt ist bzw. sein wird, kann dazu führen, dass die Ankaufspreise weiter steigen, so dass es für Noratis zukünftig wesentlich schwieriger werden könnte, weitere Immobilien zu akzeptablen Marktpreisen zu erwerben oder dass Noratis die erworbenen Immobilien nicht mit hinreichendem Gewinn verwerten kann.

Sollte es Noratis nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis erheblich negativ auswirken.

Noratis ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienerwerben ausgesetzt.

Noratis plant, auch zukünftig den Erwerb von Immobilien in erheblichem Umfang durch Bankdarlehen zu finanzieren und ist daher auf die Bereitschaft der Kreditinstitute angewiesen, eine Investition zu angemessenen Konditionen, einschließlich der Sicherheitenbestellung, zu finanzieren.

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die Noratis nicht beeinflussen kann und die sich in der Zukunft deutlich verschlechtern könnten. Dazu zählen zum Beispiel die Höhe der – im historischen Vergleich derzeit sehr niedrigen – Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen (in Bezug auf die Gesamtkosten und/oder den Marktwert der Immobilie), der Beleihungsauslauf, die steuerlichen Rahmenbedingungen, Liquiditäts-, Tilgungs- und Sicherheitsanforderungen der Kreditinstitute (z. B. Bürgschaften der Hauptaktionäre), aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der jeweiligen Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder ihre Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Auch der Eintritt oder die Verschärfung von Krisen an den internationalen Finanzmärkten oder erhöhte regulatorische Anforderungen an die Eigenkapitalunterlegung der Banken oder spezifische Anforderungen an ein Unternehmensrating, über das die Gesellschaft bislang nicht verfügt, könnten Kreditinstitute zur Verminderung ihres Risikos und damit ihrer Kreditengagements zwingen. Eine Verschlechterung der Finanzierungsangebote könnte die Geschäftstätigkeit von Noratis bei Erwerb und Verwertung von Immobilien erheblich einschränken.

Stehen im deutschen Wohnimmobilienmarkt im Allgemeinen, oder Noratis oder einem potenziellen Erwerber für Verkaufsimmobilien von Noratis im Besonderen nicht ausreichend Mittel zur Fremdkapitalfinanzierung zur Verfügung, könnte dies die Durchführung von Immobilieninvestitionen, Immobilienankäufen und -verkäufen erheblich behindern.

Der Eintritt einer oder mehrerer der vorgenannten Risiken im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Noratis könnte erhebliche negative Folgen auf die Geschäftstätigkeit und auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Für die Geschäftstätigkeit von Noratis bedeutsame rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen könnten sich negativ entwickeln.

Die Geschäftstätigkeit von Noratis ist in erheblichem Maße von den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobiliengesellschaften mit Anlagefokus auf Wohnimmobilien in Deutschland abhängig. Dies umfasst neben dem Steuerrecht insbesondere auch die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, u.a. das Mietrecht und die Vorschriften des Baurechts, inklusive Brandschutzbestimmungen, des Umweltrechts, des Energierechts und des Bodenrechts.

Für Investitionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sind die steuerlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren stetig ungünstiger geworden. Im Rahmen der Grunderwerbsteuer haben die meisten Bundesländer die Steuersätze in den letzten Jahren erhöht. Solche oder vergleichbare Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise eine Änderung in der Besteuerung von Grundbesitz, etwa der Grundsteuer, können sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien oder das Marktumfeld für Investitionen in Wohnimmobilien auswirken.

Wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umwelt- bzw. Energierecht vorgenommen. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung von Gebäuden in Deutschland und andere umweltrechtliche Bestimmungen. Auch im Mietrecht oder bei der Privatisierung von Wohnimmobilien, u.a. im Rahmen des Gesetzes zur Mietpreisbremse und der Immobilienkreditrichtlinie, gab es zuletzt erhebliche Änderungen. Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen kommen. Eine Verschärfung der rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen oder deren Entwicklung kann sich erheblich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und insbesondere die Ertragslage von Noratis auswirken.

Jede Verschlechterung der rechtlichen Rahmenbedingungen könnte sich erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

2.2 Unternehmensbezogene Risikofaktoren

Noratis könnten Immobilientransaktionen zu angemessenen Konditionen nicht gelingen und sie könnte sich nicht ausreichend gegen Wettbewerber durchsetzen. Immobilientransaktionen können zu starken Schwankungen bei den Umsatzerlösen und Gesamtaufwendungen führen und bei besonders großvolumigen Projekten auch zu einer Risikokonzentration in Bezug auf einen bestimmten Standort führen.

Noratis hält als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien ihre Objekte nicht dauerhaft im Bestand, sondern erwirbt Objekte nur zum Zwecke der Weiterentwicklung und des Abverkaufs. Noratis ist daher darauf angewiesen, fortlaufend neue geeignete Immobilien zu identifizieren, zu angemessenen Konditionen zu erwerben und weiterzuverkaufen. Noratis ist dem Risiko ausgesetzt, dass es ihr nicht gelingt, An- und Verkäufe von Wohnimmobilien zum richtigen Zeitpunkt zu angemessenen Konditionen zu realisieren und deren Wertschöpfungspotenzial zu heben. Der Erfolg von Noratis ist dabei von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. der Verfügbarkeit eines entsprechenden Immobilienangebots, günstigen Einkaufs- und Verkaufsbedingungen, angemessenen Finanzierungsmöglichkeiten, der Nachfrage nach Wohnmietflächen am jeweiligen Standort sowie der Wettbewerbssituation.

Der Wettbewerb, in dem sich Noratis beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Entwicklung dieser Immobilien befindetet, besteht einerseits regional bzw. lokal am jeweiligen Standort einer Einzelinvestition und andererseits überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell niedrig, d. h. Noratis ist an allen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt. Dabei treten sowohl regionale Investoren, die die regionalen Märkte gut kennen, als auch andere Immobiliengesellschaften, national und international investierende institutionelle Anleger sowie private Einzelinvestoren (z. B. vermögende Privatpersonen) aus dem In- und Ausland auf.

Die Gesellschaft war in der Vergangenheit stets in der Lage, ausreichend geeignete Grundstücke und Immobilien zu erwerben und zu entwickeln. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Noratis zukünftig womöglich nicht mehr oder nicht mehr ausreichend geeignete Objekte identifizieren kann. Auch kann insbesondere mit Blick auf die an vielen Standorten gestiegenen Immobilienpreise nicht ausgeschlossen werden, dass entsprechende Objekte zumindest nicht zu wirtschaftlich vertretbaren Kaufpreisen erworben werden können. In Zeiten sinkender Immobilienpreise hingegen kann eine Entwicklung eintreten, die zu einem Angebotsüberhang führt, was insbesondere den Abverkauf zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen deutlich erschweren könnte.

Der Kauf und Verkauf einer Immobilie kann sowohl unterjährig als auch zwischen den Geschäftsjahren zu starken Schwankungen bei den Umsatzerlösen und Gesamtaufwendungen führen. Der Umfang und die Konditionen der getätigten An- und Verkäufe wirken sich zum Zeitpunkt des An- oder Verkaufs wesentlich auf das jeweilige Periodenergebnis sowie auf den Rohertrag aus. Diese Schwankungen erhöhen sich in Abhängigkeit zum jeweiligen Projektvolumen und können bei besonders großvolumigen Projekten auch zu einer erheblichen Risikokonzentration in Bezug auf ein Portfolio oder einen bestimmten Standort führen. Falls sich Risiken in Bezug auf ein großvolumiges Projekt materialisieren, kann dies im erheblichen Maße die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Starke Schwankungen wesentlicher Unternehmenskennzahlen können auch zu einer erhöhten Volatilität des Aktienkurses der Gesellschaft führen.

Sollte es Noratis in Zukunft nicht gelingen, Immobilien zu attraktiven Konditionen und im geplanten Zeitraum zu erwerben, zu entwickeln und zu verkaufen und in ihrer Ertragskraft zu verbessern, könnte sich dies erheblich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis sowie auf die Volatilität des Aktienkurses der Gesellschaft auswirken.

Noratis ist dem Risiko der Fehleinschätzung von Bewertungsmerkmalen bei Ankaufsentscheidungen von Immobilienobjekten ausgesetzt.

Bei der Bewertung von Immobilien ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen, in die vielfach auch subjektive Einschätzungen einfließen. Neben dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis sowie dem tatsächlich erzielten Mietzins zählen zu diesen Faktoren unter anderem die Einschätzung des Immobilienstandorts, die voraussichtliche Nutzungsdauer der betreffenden Immobilien, die zu erwartenden Investitionsmaßnahmen, mögliche Wertminderungen durch öffentlich-rechtliche Belastungen oder nachbarschaftliche Einflüsse, die Marktwerte vergleichbarer Immobilien sowie die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen und an dem spezifischen Standort im Besonderen. Es ist nicht auszuschließen, dass Noratis bei einer Ankaufsentscheidung einzelne Bewertungsmerkmale falsch einschätzt oder Gutachten, auf die Noratis ihre Entscheidung stützt, fehlerhaft sind. Solche Fehleinschätzungen, aber auch externe Entwicklungen in Bezug auf die Entwicklung des jeweiligen Immobilienstandorts, auf die Noratis keinen Einfluss hat, können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse des Wertes durch Noratis bei einer Investitionsentscheidung führen, die wiederum dazu führen kann, dass Noratis einen zu hohen Kaufpreis zahlt und die Rendite hinter den Erwartungen zurückbleibt, was sich schließlich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken kann.

Zudem können Immobilien, auch wenn ihre Auswahl sorgfältig vorgenommen wird, mit verborgenen Mängeln, z. B. an der Bausubstanz oder infolge von Altlasten oder Kriegslasten auf Grundstücken, behaftet sein, die Noratis beim Erwerb nicht oder nicht in vollem Umfang bekannt geworden sind. Sofern die Mängel zu einem Zeitpunkt vor Abschluss eines Erwerbs bekannt werden, kann dies zum Abbruch der betreffenden Transaktion führen, wobei Noratis gleichwohl die ihr zuvor entstandenen Transaktionsnebenkosten tragen muss. Sofern die Mängel nach Abschluss des Erwerbs bekannt werden, kann es hierdurch zu Verzögerungen bei Entwicklungsmaßnahmen und zu nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kosten bei der Mängelbeseitigung kommen, wobei auch das Risiko besteht, dass die Verkäufer der betreffenden Immobilie nicht oder nicht vollständig in Regress genommen werden können. Darüber hinaus besteht grundsätzlich das Risiko, dass eine

geplante Entwicklung von Immobilien aus anderen Gründen mit erheblichen zusätzlichen, nicht überschaubaren Kosten für Noratis verbunden ist.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von Immobilien oder von Immobilienportfolios im Vorfeld eines Ankaufs, verborgene Mängel und nicht geplante Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und damit verbundene vergebliche Aufwendungen könnten erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Störungen im Projektablauf, insbesondere länger als geplant dauernde Entwicklungsmaßnahmen und sonstige Fehlentwicklungen bei der Durchführung von Projekten, können sich negativ auf die projektierte Rendite auswirken und zu unvorhergesehenen Umsatzschwankungen führen. Dieses Risiko erhöht sich je größer das Projektvolumen ist.

Noratis ist als Bestandsentwickler darauf angewiesen, ihre Renovierungs-, Aufwertungs- und Modernisierungsvorhaben innerhalb des geplanten Zeitrahmens und zu den kalkulierten Kosten zu realisieren. In Einzelfällen kann es auch vorkommen, wie beispielsweise im Rahmen des Abverkaufs zweier größerer Teilportfolien in Dormagen, dass die Modernisierungsarbeiten nach Übergang der Immobilien an den Käufer durchzuführen sind. Auch wenn die Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten aufgrund des stark fokussierten Geschäftsmodells auf die Entwicklung von Bestandsimmobilien einfachen und mittleren Standards weitestgehend standardisiert sind und im Vergleich zu Kernsanierungen oder Neubauten weniger komplex und risikobehaftet sind, so ist dennoch die Einhaltung des projektierten Zeit-, Kosten- und Abverkaufsplans im jeweiligen Einzelfall von Unsicherheiten und externen Faktoren abhängig. Sollte es während der Entwicklungsphase etwa zu unvorhergesehenen Schwierigkeiten kommen, wie z. B. zu deutlich höheren als den kalkulierten Modernisierungskosten oder Verzögerungen bei der Mitwirkung von Behörden, Mietern und Anwohnern oder erhebliche Mängeln in der Leistung eines beauftragten Unternehmens oder dessen Insolvenz, kann dies erhebliche Mehrkosten oder erhebliche zeitliche Verzögerungen verursachen. Selbst wenn sie sorgfältig geprüft und ausgewählt werden, können von Noratis erworbene Immobilien mit verborgenen Mängeln, z. B. Asbest oder Mängeln an der Bausubstanz behaftet sein, wodurch es ebenfalls zu Verzögerungen und nicht kalkulierbaren Mehrkosten kommen kann. Zudem besteht das Risiko, dass eine Immobilie von Noratis unzutreffend eingeschätzt wird und daher der projektierte Verkaufspreis der Wohneinheiten im Verkauf nicht oder nicht vollständig oder nicht zum avisierten Zeitpunkt erreicht werden kann. Später als geplant durchgeführte Abverkäufe können auch zu unvorhergesehenen Umsatzschwankungen führen, die zu einer erhöhten Volatilität des Aktienkurses der Gesellschaft führen könnten. Dieses Risiko erhöht sich je größer das Projektvolumen ist.

Später als geplant durchgeführte Immobilienverkäufe können auch zu höheren Finanzierungsaufwendungen führen, beispielsweise wenn sich im Rahmen einer etwaigen notwendigen Refinanzierung das Finanzierungsumfeld verschlechtert oder sich die Darlehensbedingungen anderweitig verschlechtern sollten.

Das Eintreten der oben genannten Risiken kann die Durchführung von Projekten nachteilig beeinflussen und Auswirkungen auf die Kosten und deren Erfolg haben. Dies kann sich erheblich nachteilig auf die projektierte Rendite und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Der Erwerb von Immobilien ist mit Risiken wie fehlende Baugenehmigungen, Lizenzen und Bescheinigungen verbunden, die trotz einer vorausgehenden sorgfältigen rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Untersuchung und Prüfung ("Due Diligence") nicht ausgeschlossen werden können.

Noratis und die früheren Eigentümer der von Noratis erworbenen Immobilien haben bzw. hatten teilweise nur die Möglichkeit einer beschränkten Due Diligence, so dass Noratis bzw. frühere Eigentümer eventuell nicht in der Lage waren, zu prüfen, ob der ursprüngliche Eigentümer der Immobilie und/oder die Immobilie selbst alle notwendigen Baugenehmigungen und Bedingungen, Lizenzen, Feuer-, Gesundheitsschutz- und Sicherheitsbescheinigungen und vergleichbare

Anforderungen erworben bzw. erfüllt haben. Darüber hinaus könnten Noratis oder die früheren Eigentümer nicht in der Lage gewesen sein, alle Nachforschungen, Inspektionen und Begutachtungen/Bestandsaufnahmen durchzuführen (oder die Ergebnisse darüber einzuholen). Dementsprechend könnten bei dem Erwerb von Wohnimmobilienportfolios mögliche spezifische Risiken nicht erkannt bzw. falsch eingeschätzt werden, bzw. worden sein. So könnten rechtliche und/oder wirtschaftliche Belastungen übersehen oder fehlerhaft bewertet worden sein. Sofern in den Kaufverträgen, welche Noratis mit den Verkäufern der Immobilienportfolios abschließt, Garantien übernommen werden, ist es jedoch denkbar, dass diese Zusicherungen nicht alle Risiken abdecken bzw. dies nicht in ausreichendem Umfang geschieht. Zudem könnte aufgrund der finanziellen Situation oder der Insolvenz eines Verkäufers eine von diesem gegebene Garantie nicht durchsetzbar sein. Unter Umständen gibt es auch keine Zusicherung oder Gewährleistung des Veräußerers einer Immobilie über die Angemessenheit und Richtigkeit der Informationen, die im Rahmen der Durchführung einer Due Diligence zur Verfügung gestellt werden, oder darüber, dass diese Informationen in dem Zeitraum zwischen Beendigung der Due Diligence bis zur rechtlichen Übertragung der jeweiligen Immobilie auf Noratis noch den Tatsachen entsprechen. Diese Risiken können daher trotz sorgfältiger Due Diligence auftreten, was erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben könnte.

Noratis könnte nach dem Verkauf von Immobilien noch mehrere Jahre lang Haftungsansprüchen ausgesetzt sein.

Beim Verkauf von Immobilien übernimmt Noratis gegenüber den Erwerbern Zusicherungen, Gewährleistungen und negative Kenntniserklärungen hinsichtlich bestimmter Eigenschaften der Immobilien. Die daraus resultierenden Verpflichtungen bestehen auch nach dem Verkauf regelmäßig mehrere Jahre fort. Insbesondere könnte Noratis Schadenersatzansprüchen von Erwerbern ausgesetzt sein, die geltend machen, dass ihnen gegenüber gemachte Angaben unrichtig gewesen seien oder dass Noratis Verpflichtungen nicht eingehalten habe. Dies könnte zu rechtlichen Auseinandersetzungen oder Rechtsstreitigkeiten mit den Erwerbern führen und Noratis könnte infolge dieser Rechtsstreitigkeiten verpflichtet werden, Zahlungen an Erwerber zu leisten, ohne dass im Einzelfall sichergestellt wäre, dass Noratis ihrerseits den jeweiligen Voreigentümer in Regress nehmen kann. Sofern Noratis gegenüber Dritten Gewährleistungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen übernommen hat und von diesen aufgrund von Mängeln in Anspruch genommen wird, ist nicht immer gesichert, dass Noratis die beauftragten Unternehmen ihrerseits in Regress nehmen kann und die Regressforderungen auch durchsetzbar sind. Rechtliche Auseinandersetzungen und Verpflichtungen zur Zahlung von Schadenersatz könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Noratis finanziert ihre Geschäftstätigkeit auf Basis unterschiedlicher Finanzierungsstrukturen. Sollte es Noratis zukünftig nicht mehr gelingen, ihre Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen zu erfüllen, könnten bestehende Finanzierungen nicht verlängert bzw. eine Refinanzierung und Neuaufnahme von Kapital erschwert werden. Auch könnte eine unerwartete Kündigung von Finanzierungsverträgen die Finanzlage erheblich beeinträchtigen.

Noratis hat ihre kapitalintensive Tätigkeit als Bestandsentwickler für Wohnimmobilien bisher auf der Grundlage verschiedenster Finanzierungsformen in Form von Hypothekendarlehen, unbesicherten Darlehen und Schuldscheindarlehen finanziert und wird sich zukünftig auch über Inhaberschuldverschreibungen finanzieren. Der hohe Fremdkapitaleinsatz spiegelt sich auch in der geringen Eigenkapitalquote (Relation von Eigenkapital zur Bilanzsumme) der Gesellschaft wider, die zum 31. Dezember 2016 7,6 % und zum 31. März 2017 10,5 % betrug.

Der weit überwiegende Teil des für den Kauf und der Entwicklung der jeweiligen Projekte erforderlichen Kapitals wurde regelmäßig in der Form von Hypothekendarlehen durch Sparkassen zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31. März 2017 auf EUR 60,4 Mio. Noratis ist im Rahmen der Kreditvereinbarungen zur Stellung umfangreicher Sicherheiten, bezogen auf die jeweiligen Immobilienobjekte, verpflichtet, insbesondere Grundpfandrechte und Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen und in Einzelfällen Bürgschaften der Gründungsaktionäre. Die Hypothekendarlehen mit den Sparkassen sehen marktübliche Berichts- und Informationspflichten

vor und können im Rahmen einer ordentlichen Kündigungsklausel innerhalb von drei Monaten von beiden Parteien gekündigt werden.

Um die Immobilienfinanzierung zu akzeptablen Konditionen zu ermöglichen, hat Noratis Finanzierungsverträge mit weiteren Kapitalgebern abgeschlossen, um gegenüber den Kreditinstituten die notwendigen Eigenmittel nachweisen zu können. Dies beinhaltet die Finanzierung über unbesicherte Darlehen, insbesondere mit einem ausländischen Kreditinstitut. Außerdem wird Noratis spätestens bis zum 26. Juni 2017 bestehende Darlehen nahestehender Personen und Dritter in Inhaberschuldverschreibungen wandeln. Die unbesicherten Darlehen mit dem ausländischen Kreditinstitut beliefen sich auf EUR 10,0 Mio. zum 31. Mai 2017. Die Finanzierungsverträge mit dem ausländischen Kreditinstitut enthalten bestimmte Zusicherungen seitens der Gesellschaft und der Hauptaktionäre. Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, bestimmte Financial Covenants (Verpflichtungen zur Einhaltung von definierten Finanzkennzahlen) in Bezug auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation bzw. einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad einzuhalten. Außerdem wurde zugunsten des ausländischen Kreditinstituts ein Zustimmungsvorbehalt für ranggleiche unbesicherte Finanzierungen vereinbart und die Hauptaktionäre haben sich verpflichtet, mit Ausnahme der Greenshoe Aktien, während der Dauer der Finanzierungsverträge keine Aktien der Gesellschaft zu veräußern oder zu verpfänden. Für den Fall der Verletzung einer Zusicherung aus den Finanzierungsverträgen, ist das ausländische Kreditinstitut berechtigt, die ausstehenden Forderungen mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und einen Strafschadensersatz in Höhe von 10 % des gesamten Finanzierungsvolumens zu verlangen.

Die Gesellschaft plant mit dem Börsengang ihre Eigenkapitalausstattung und Finanzierungsstrukturen zu verbessern, ist aber auch zukünftig im erheblichen Umfang auf Fremdkapital angewiesen. Sollte es der Gesellschaft zukünftig nicht mehr gelingen, die Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen zu erfüllen oder die für eine Finanzierung erforderlichen Eigenmittel oder entsprechende Sicherheiten zur Verfügung zu stellen, könnten bestehende Finanzierungen nicht verlängert bzw. eine Refinanzierung und Neuaufnahme von Fremdkapital erschwert werden. Darüber hinaus besteht ein Risiko, dass die Darlehensgeber von ihrem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen und eine Refinanzierung zu vergleichbaren Konditionen scheitert. In derartigen Fällen wäre Noratis unter Umständen gezwungen, neue Finanzierungen mit ungünstigeren Konditionen aufzunehmen bzw. Liquidität durch kurzfristige Verkäufe von Immobilien – sogenannte Notverkäufe – zu schaffen. Bei Einstellung des Kapitaldienstes könnten die finanzierenden Banken die jeweiligen Immobilien aufgrund der gestellten Sicherheiten verwerten. Das könnte auch zu einem Imageschaden für Noratis führen, was in mittelbarer Weise dazu führen könnte, dass die zukünftige Refinanzierung und Neuaufnahme von Fremdkapital durch Noratis erschwert werden.

Der Eintritt jeder der genannten Faktoren könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis erheblich negativ beeinflussen.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten von Noratis zur Finanzierung ihrer bestehenden sowie der neu erworbenen und potenziell künftig zu erwerbenden Immobilien erhöhen.

Die Umsetzung des Geschäftskonzepts und der Wachstumsstrategie von Noratis erfordert umfassende finanzielle Ressourcen. Noratis benötigt den größten Teil dieser Ressourcen zur Finanzierung ihrer bestehenden sowie der künftig potenziell zu erwerbenden Immobilien. Der Abschluss von Finanzierungsvereinbarungen oder die Verlängerung solcher Vereinbarungen zu attraktiven Konditionen ist für den weiteren Geschäftserfolg und die Fähigkeit, Dividendenzahlungen vorzunehmen, entscheidend. Der überwiegende Teil der Immobilienfinanzierungen von Noratis ist auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR abgeschlossen und unterliegt somit Zinsänderungsrisiken. Gegenwärtig sind mittel- bzw. längerfristige Immobilienfinanzierungen nur zu einem geringen Teil durch Sicherungsgeschäfte ("**Hedging-Geschäfte**") (vornehmlich Caps) mit den finanzierenden Kreditinstituten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Zukünftig soll der Anteil der Hedging-Geschäfte (insbesondere Caps) deutlich ausgeweitet werden. Jedoch können auch zukünftig die Hedging-Geschäfte möglicherweise die Auswirkungen der Zinsänderungsrisiken nur teilweise kompensieren, oder

Noratis könnte es nicht gelingen, die erforderlichen Verlängerungen oder Neuverhandlungen von Finanzierungsvereinbarungen oder Hedging-Geschäften zu ihren aktuellen Zinsbedingungen, einschließlich der damit verbundenen Kosten, erfolgreich abzuschließen. Dies sowie jedes Scheitern bei der Beschaffung von Finanzierungen zu den geplanten Bedingungen, oder von einem oder mehreren der derzeit genutzten Hedging-Geschäfte, könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Das geplante Wachstum stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation der Gesellschaft. Noratis könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem geplanten Wachstum anzupassen.

Das geplante Wachstum, das mit dem beabsichtigten zukünftigen Erwerb von Immobilien einhergeht, stellt erhebliche Anforderungen an das Management und die interne Unternehmensorganisation von Noratis. Die interne Unternehmensorganisation muss u.a. in den Bereichen Rechnungswesen, Personalwesen und IT ständig an die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen angepasst werden. Dies betrifft insbesondere auch das Risikomanagement-System, das im Einklang mit dem aktienrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Vorschriften relevante Risiken und deren Ursachen effizient erfassen, quantifizieren und kommunizieren soll. Dieser komplexe Integrationsprozess könnte sich als aufwändiger und kostenintensiver erweisen als von der Gesellschaft erwartet. Auch die Einhaltung der kapitalmarktrechtlichen Publizitäts- und sonstigen Zulassungsfolgepflichten aufgrund der geplanten Börsennotierung im Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse, werden an das Finanz- und Rechnungswesen der Gesellschaft erhöhte Anforderungen stellen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erst in der fortlaufenden Praxis Lücken oder Mängel des Risikoüberwachungs- und Managementsystems der Gesellschaft erkennbar werden. Sollte dies eintreten oder sollte es dem Vorstand der Gesellschaft nicht gelingen, im Zusammenhang mit dem geplanten weiteren Wachstum angemessene Organisationsstrukturen und Managementprozesse zu schaffen, könnte dies zur Einschränkung der Fähigkeit führen, Risiken, Trends und Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu steuern.

Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, ihr geplantes Unternehmenswachstum erfolgreich zu gestalten und ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln, könnte dies die Wachstumsstrategie von Noratis gefährden und sich erheblich nachteilig auf die zukünftige Geschäftsentwicklung und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Noratis ist in Schlüsselpositionen auf qualifiziertes Personal angewiesen.

Der bisherige wirtschaftliche Erfolg von Noratis beruht insbesondere auf der Tätigkeit des Unternehmensgründers Oliver C. Smits, nunmehr Aufsichtsratsvorsitzender, und von Herrn Igor Christian Bugarski als Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO). Herr Bugarski verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung und umfangreiche Kontakte im Immobilienmarkt. Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft beruht in erheblichem Umfang auf seiner Tätigkeit für die Gesellschaft. Darüber hinaus verfügt Herr André Speth als Finanzvorstand (Chief Financial Officer, CFO) über langjährige Immobilien- und Kapitalmarkterfahrung. Wesentlich für die weitere positive Entwicklung von Noratis ist es außerdem, Schlüsselmitarbeiter in den Bereichen Akquisition, Asset Management, Technik/Entwicklung und Vertrieb dauerhaft an die Gesellschaft zu binden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Mitarbeiter in Schlüsselpositionen etwa von Wettbewerbern von Noratis abgeworben werden oder Noratis aus anderen Gründen verlassen. Hinzu kommt, dass die hohe Wettbewerbsdichte im Immobilienmarkt, insbesondere in den Bereichen Einkauf und Technik/Entwicklung, einen Mangel an qualifizierten, über die nötigen Marktkenntnisse verfügenden Arbeitskräften zur Folge hat und die Gesellschaft in einem harten Wettbewerb mit ihren Konkurrenten um qualifizierte Arbeitskräfte steht. Dies zeigt sich aktuell auch an der dynamischen Gehaltsentwicklung der Mitarbeiter in diesen Schlüsselpositionen. Sollte es der Gesellschaft daher zukünftig nicht mehr gelingen, weiterhin qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen

oder die in Schlüsselpositionen tätigen Mitarbeiter an die Gesellschaft zu binden, könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Noratis ist dem Risiko ausgesetzt, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien zu erwerben oder erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden. Zusätzlich könnten Verstöße gegen umwelt- oder baurechtliche Vorschriften bestehen.

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch Noratis kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke mit Bodenbelastungen, Schadstoffen, Kriegsalllasten oder sonstigen Altlasten belastet sind. Darüber hinaus können sich in der Bausubstanz gefährliche Schadstoffe (z. B. polychlorierte Biphenyle ("PCB") oder Asbest) befinden oder die Immobilien mit sonstigen Umweltrisiken behaftet sein. Noratis trägt das Risiko der kostenintensiven Beseitigung und Entsorgung von solchen Bodenbelastungen, Schadstoffen, Kampfmitteln oder sonstigen Altlasten. Das Auftreten solcher Altlasten kann, vor allem bei Vermietung oder Verkauf, zudem Schadenersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche wie Mietminderungen zur Folge haben. Die Beseitigung etwaiger Altlasten und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten die Geschäftstätigkeit von Noratis negativ beeinflussen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Noratis unterliegt dabei auch dem Risiko, dass sich mögliche Regressforderungen gegen die Verursacher oder die früheren Eigentümer der Immobilien nicht mehr durchsetzen lassen. Darüber hinaus könnten durch das Vorhandensein oder auch nur durch den Verdacht des Vorliegens von Schadstoffen, Altlasten oder Bodenbelastungen die Vermietbarkeit, der Wert sowie die Verkaufsmöglichkeiten der betroffenen Immobilie negativ beeinflusst werden.

Des Weiteren unterliegt die Geschäftstätigkeit von Noratis dem Risiko der Nichteinhaltung bau- oder umweltrechtlicher Bestimmungen. Trotz sorgfältiger Prüfung beim Erwerb der einzelnen Immobilien besteht die Gefahr, dass bau- oder umweltrechtliche Vorschriften nicht eingehalten worden sind oder werden. Es ist auch möglich, dass die Verpflichtungen von Vermietern in den Bereichen des Brandschutzes und des Umweltschutzes weiter ausgedehnt werden, was möglicherweise mit zusätzlichen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist.

Noratis ist Eigentümer von Immobilien, die zu einem wesentlichen Teil über 40 Jahre alt sind. Zahlreiche Faktoren, u. a. das Alter der Bausubstanz, nicht eingehaltene baurechtliche Vorschriften oder eventuell vorhandene frühere Belastungen, können Kosten für aufwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Insbesondere ist es auch nicht immer möglich, von dem Veräußerer diejenigen Unterlagen und Dokumentation zu erhalten, die zu einer umfassenden Überprüfung der Übereinstimmung der errichteten Gebäude und ihrer Nutzung mit den bauplanerischen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben benötigt werden. Diese Umstände können zu Zusatzkosten führen und sich nachteilig auf die Erlöse aus dem Verkauf der betroffenen Immobilien auswirken. Der Eintritt eines oder mehrerer der genannten Umstände könnte zu zusätzlichen Aufwendungen führen und sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis auswirken.

Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten Noratis erhebliche Verluste entstehen.

Noratis hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb möglicherweise ihr oder Dritten entstehenden Schäden, beispielsweise durch Brand oder Naturkatastrophen, Gebäudeversicherungen, Grundbesitzer-Haftpflichtversicherungen sowie teilweise Versicherungen gegen Elementarschäden für Ihre Objekte abgeschlossen.

Die Versicherungen sind in der Regel nicht unbegrenzt, sondern unterliegen Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Beispielsweise sind in Überschwemmungsgebieten Risiken teilweise nicht oder nicht zu wirtschaftlich akzeptablen Kosten versicherbar. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Noratis Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem

könnte es Noratis zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten, oder der bestehende Versicherungsschutz könnte gekündigt werden oder aufgrund gestiegener Kosten für Noratis nicht mehr finanzierbar sein.

Der Eintritt eines dieser Umstände könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Die Verwendung standardisierter Verträge könnte zu einer Vervielfachung der sich aus den jeweiligen Einzelverträgen ergebenden Vertragsrisiken führen.

Noratis unterhält zahlreiche Rechtsbeziehungen, vor allem zu Käufern und Mietern von Wohnimmobilien. Dabei verwendet Noratis auch standardisierte Vertragsbedingungen und allgemeine Geschäftsbedingungen. Soweit diese für Noratis nachteilige Regelungen enthalten oder darin enthaltene Klauseln unwirksam sind und durch für Noratis ungünstige gesetzliche Regelung ersetzt werden, führt die Standardisierung der Vertragsgestaltung dazu, dass eine Vielzahl von Dokumenten oder Verträgen gleichermaßen betroffen ist. Grundsätzlich sind allgemeine Geschäftsbedingungen ungültig, wenn sie nicht klar und transparent formuliert sind oder wenn sie unausgewogen sind und die andere Partei in unangemessener Weise benachteiligen. Ein vollständiger Schutz gegen die Risiken aus der Verwendung standardisierter Vertragsbedingungen ist aufgrund der sich häufig ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch Gerichtsentscheidungen zu allgemeinen Geschäftsbedingungen, nicht möglich. Ein Beispiel hierfür ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Bezug auf die Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln mit "starren" Fristen für deren Durchführung oder mit unangemessenen Einschränkungen der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen durch die Mieter. Eine Unwirksamkeit derartiger Klauseln führt zu erhöhten Instandhaltungsaufwendungen auf Seiten des Vermieters, da in der Folge der Vermieter für die Instandhaltung verantwortlich ist. Auch bei Verträgen, die mit Unterstützung von Rechtsberatern erstellt werden, lässt sich nicht verhindern, dass diese von vornherein oder infolge einer nachträglichen Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch eine Änderung der Rechtsprechung, Mängel der beschriebenen Art aufweisen und sich hieraus Rechtsnachteile für Noratis ergeben. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Es könnte zu Störungen oder Beeinträchtigungen der Sicherheit des EDV-Systems von Noratis kommen.

Jede Störung oder Beeinträchtigung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des EDV-Systems von Noratis, z. B. durch Hard- oder Softwarefehler oder Angriffe durch Viren oder Hacker, könnte zu Unterbrechungen der Geschäftstätigkeit und erhöhten Kosten führen. Es ist möglich, dass die fortschreitende Entwicklung der Computertechnik, technologische Neuerungen oder sonstige Entwicklungen zu einer Gefährdung oder Störung der Technologie führen, die Noratis zum Schutz von kundenspezifischen Daten einsetzt. Es kann nicht garantiert werden, dass Sicherheitsstörungen in jedem Fall durch präventive Sicherheitsmaßnahmen verhindert werden können. Noratis muss unter Umständen erhebliche Mittel und Ressourcen für den Schutz gegen bzw. die Behebung von potenziellen oder bestehenden Sicherheitsstörungen und deren Folgen aufwenden, was nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben konnte.

Risiken aus dem Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen.

Die Verwendung von Daten durch Noratis, insbesondere von Daten ihrer Mieter, unterliegt den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes und ähnlichen Regelungen. Wenn Dritte unbefugten Zugang zu den von Noratis verarbeiteten Daten erhielten oder wenn Noratis selbst Datenschutzbestimmungen verletzen würde, könnte dies zu Schadensersatzansprüchen führen und der Reputation von Noratis schaden. Beides könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

Betriebsprüfungen könnten zu steuerlichen Nachzahlungsverpflichtungen führen.

Die geschäftlichen Vorgänge von Noratis werden auf Basis der aktuellen Steuergesetzgebung und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung steuerlich beurteilt. Bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der steuerrechtlichen Beurteilung eines Sachverhalts, vertritt Noratis in der Regel eine aus ihrer Sicht risikoaverse Position. Dennoch können Feststellungen im Rahmen von Betriebsprüfungen, die bislang noch nicht bei Noratis stattgefunden haben, sowie Änderungen der Auffassung der Finanzverwaltung, der steuerlichen Gesetzgebung oder der Steuerrechtsprechung zu Steuernachzahlungen führen und somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis haben.

2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur und dem Angebot

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft, deren Interessen möglicherweise von denen der Gesellschaft oder anderer Aktionäre abweichen, können auch nach dem Angebot erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft, Herr Igor Christian Bugarski, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, Herr Oliver C. Smits, Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft, über seine Beteiligungsgesellschaft Norlig GmbH, Eschborn, sowie SIA Hansahold, Riga, Lettland, (zusammen die "**Hauptaktionäre**") halten zum Zeitpunkt dieses Prospekts jeweils rund 33,3 % des Grundkapitals der Gesellschaft und sind damit die drei Hauptaktionäre der Gesellschaft. Nach erfolgreicher Durchführung der Kapitalerhöhung werden die drei Hauptaktionäre weiterhin wesentlich am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt und damit in der Lage sein, erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft auszuüben. Die Interessen der jeweiligen Hauptaktionäre könnten mit den Interessen der anderen Aktionäre oder der Gesellschaft kollidieren und Interessenkonflikte könnten zum Nachteil der Gesellschaft gelöst werden. Sollten die Hauptaktionäre Beschlüsse, die im Interesse der Gesellschaft oder der anderen Aktionäre stehen, blockieren, oder nachteilige Beschlüsse verabschieden, kann dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft oder den Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft haben.

Es besteht keine Gewähr, dass sich ein aktiver und liquider Handel für die Aktien der Gesellschaft entwickelt.

Vor diesem Angebot gab es keinen öffentlichen Markt für die Aktien der Gesellschaft. Die Gesellschaft beabsichtigt die Aktien im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Weder der Freiverkehr, noch das Scale Segment stellen einen regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates dar. Das Scale Segment ist insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen eingerichtet worden und enthält im Vergleich zum regulierten Markt geringere Pflichten zum Schutz von Anlegern. Auf Grund der spezifischen Ausrichtung auf kleine und mittlere Unternehmen sind Investitionen in Aktien, die in den Freiverkehr einbezogen sind, im Vergleich zu Aktien im regulierten Markt, historisch mit einem höheren Risiko verbunden. Die bestehenden Aktionäre haben sich gegenüber der Emissionsbank verpflichtet, weder unmittelbar, noch mittelbar, Aktien oder Wertpapiere der Gesellschaft, die in Aktien der Gesellschaft gewandelt oder getauscht werden können, zu verleihen, zu gewähren, zu verkaufen, zu vermarkten, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern, und zwar bis zum Ablauf eines Zeitraums von sechs Monaten nach Einbeziehung der Aktien in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse und in einem sich daran anschließenden Zeitraum von weiteren sechs Monaten ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Emissionsbank. Es gibt daher keine Gewähr dafür, dass sich nach diesem Angebot ein aktiver Handel in den Aktien der Gesellschaft entwickelt. Investoren werden möglicherweise nicht in der Lage sein, ihre Aktien rasch oder zum aktuellen Börsenkurs zu verkaufen, falls es keinen aktiven Handel in den Aktien der Gesellschaft gibt. Der Aktienpreis zum Zeitpunkt des Angebots bietet keine Gewähr für die Preise, die sich danach auf dem Markt bilden werden.

Der Aktienkurs der Gesellschaft könnte signifikanten Schwankungen unterliegen.

Eine Vielzahl von Faktoren kann zu erheblichen Schwankungen des Kurses der Aktien der Gesellschaft führen, darunter:

- neue behördliche Veröffentlichungen sowie Änderungen behördlicher Richtlinien;
- allgemeine und immobilienpezifische wirtschaftliche Umstände;
- Zugänge oder Abgänge wesentlicher Mitarbeiter der Gesellschaft;
- Änderungen von Ergebnisschätzungen oder Empfehlungen von Wertpapieranalysten;
- Änderungen in der Marktbewertung anderer Unternehmen, die im Immobiliensektor tätig sind;
- ein mangelndes Handelsvolumen in den Aktien der Gesellschaft;
- Änderungen der Bilanzierungsgrundsätze;
- die allgemeine Marktlage; und
- jegliche andere Faktoren, die in diesem Prospekt beschrieben sind.

Die Volatilität der Aktienkurse hängt häufig nicht mit der operativen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Unternehmens zusammen. Der Aktienkurs von Unternehmen kann zudem Werte erreichen, die in keinem Zusammenhang mit der operativen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Unternehmens steht. Diese Kurse sind in der Regel nicht von Dauer und hochgradig unbeständig.

Mögliche zukünftige Aktienverkäufe in größerem Umfang könnten sich nachteilig auf den Aktienkurs der Gesellschaft auswirken.

Sollten sich an der Gesellschaft beteiligte Aktionäre oder zukünftige Aktionäre dazu entscheiden, in bedeutendem Umfang Aktien der Gesellschaft zu verkaufen oder sollten sie zu einem solchen Verkauf gezwungen sein oder sollte sich am Markt die Überzeugung bilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, so besteht die Möglichkeit, dass der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft fällt. Es lässt sich nicht vorhersagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe in bedeutendem Umfang durch Aktionäre gegebenenfalls auf den Börsenkurs der Gesellschaft haben werden. Sinkt der Kurs der Aktien, kann sich zusätzlicher Verkaufsdruck aus einer Verwertung von Aktien ergeben, die von Aktionären gehalten werden, die ihren Aktienbesitz ganz oder teilweise fremdfinanziert haben. Ein erhöhtes Angebot von Aktien der Gesellschaft im Falle von umfangreichen Verkäufen seitens der Aktionäre im Markt könnte sich nachteilig auf den Börsenkurs der Aktien auswirken. Dieses Risiko besteht auch bei Verkäufen der Aktien, die von den Hauptaktionären gehalten werden und einer Marktschutzvereinbarung unterliegen, deren Sperrfrist spätestens zwölf Monate nach der Einbeziehung der Neuen Aktien in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) ausläuft.

Zukünftige Kapitalmaßnahmen könnten zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.

Sollten sich die Wachstumspläne der Gesellschaft verwirklichen, wird auch langfristig ein erheblicher Investitions- und Kapitalbedarf bestehen. Die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch künftige Kapitalerhöhungen nach Ablauf der Marktschutzperiode der Gesellschaft und die Ausübung möglicherweise noch auszugebender Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, der Erwerb anderer Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen durch noch auszugebende Aktien der Gesellschaft sowie sonstige Kapitalmaßnahmen können zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre an der Gesellschaft führen.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft die Erlöse aus dem Angebot in einer Weise verwendet, die nicht die Zustimmung der Aktionäre findet.

Die Gesellschaft verfügt bei der Verwendung der Nettoemissionserlöse aus dem Angebot der Neuen Aktien über einen Ermessensspielraum. Ein konkreter Beschluss über die Verwendung auf Einzelprojektbasis wurde noch nicht gefasst. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Nettoemissionserlöse von der Gesellschaft für andere Zwecke verwendet werden, als zum Zeitpunkt dieses Angebots beabsichtigt.

Die Gesellschaft wird auf Grund der Einbeziehung ihrer Aktien in das Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse höheren Kosten ausgesetzt sein und das Management wird sich mit wesentlichem Zeitaufwand neuen rechtlichen, regulatorischen und administrativen Anforderungen widmen müssen. Falls die Gesellschaft den neuen Anforderungen nicht gerecht wird, kann sich dies negativ auf die Aktionäre auswirken.

Im Unterschied zu einer reinen Privatgesellschaft werden an eine Aktiengesellschaft, deren Aktien in den Börsenhandel im Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen sind, erhebliche zusätzliche Anforderungen, einschließlich einer erweiterten Finanzberichterstattung, gestellt. Zudem werden Kosten für Rechtsberatung sowie sonstige Ausgaben hinzukommen. Insbesondere wird die Gesellschaft Halbjahresabschlüsse veröffentlichen und übermitteln und mit erheblichen Kosten im Zusammenhang mit den Anforderungen des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG - welches teilweise durch die Marktmissbrauchsverordnung Änderungen erfuhr) sowie der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse rechnen müssen. Die Einhaltung dieser Bestimmungen und Vorschriften wird die Ausgaben der Gesellschaft diesbezüglich wesentlich steigern sowie weitere Kosten (z. B. Börsengebühren, Kosten betreffend Aktionärsberichterstattung) entstehen und gewisse Aktivitäten zeit- und kostenintensiver werden lassen.

Es könnte der Gesellschaft misslingen, eine effektive Struktur zur internen Kontrolle in Bezug auf die neue Finanzberichterstattung oder die anderen neuen Verpflichtungen auf Grund des Börsenhandels einzurichten und aufrechtzuerhalten. Sollte es der Gesellschaft misslingen die notwendigen Daten bereitzustellen oder die anwendbaren neuen Regeln und Vorschriften einzuhalten, könnten daraus verwaltungsrechtliche Verfahren mit hohen Geldbußen sowie eine Beendigung der Einbeziehung in das Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse resultieren. Zudem kann die Reputation der Gesellschaft erheblichen Schaden nehmen.

3. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

3.1 Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Noratis AG sowie die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main ("**ICF**" oder die "**Emissionsbank**"), übernehmen gemäß § 5 Abs. 4 Wertpapierprospektgesetz ("**WpPG**") die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts (der "**Prospekt**") und erklären, dass nach ihrem Wissen die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind, sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen sind, die die Aussage dieses Prospekts verändern können.

3.2 Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts für Zwecke des öffentlichen Angebots von Wertpapieren sind:

- 2.000.000 neue auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (die "**Neuen Aktien**") aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017 beschlossenen und voraussichtlich am 29. Juni 2017 in das Handelsregister einzutragenden Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (die "**Barkapitalerhöhung**"), und
- 200.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus dem Eigentum der Norlig GmbH, Eschborn und der SIA Hansahold, Riga, Lettland (die Norlig GmbH und die SIA Hansahold gemeinsam die "**Greenshoe Aktionäre**") in Hinblick auf die der Emissionsbank eingeräumte Mehrzuteilungsoption (die "**Mehrzuteilungsaktien**" und zusammen mit den Neuen Aktien die "**Angebotenen Aktien**"),

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017.

Auf Grund der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutschen Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse dient dieser Prospekt zudem für die Einbeziehung in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse von:

- bis zu 2.000.000 Neuen Aktien und
- 2.000.000 bestehenden, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft,

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017.

3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Diese Aussagen sind erkennbar an Formulierungen wie "erwarten", "antizipieren", "beabsichtigen", "planen", "anstreben", "werden" und "vorhersagen" oder an ähnlichen Begriffen. Darunter fallen Aussagen in diesem Prospekt zur zukünftigen Ertragskraft, Pläne und Erwartungen in Hinblick auf die Geschäftstätigkeit und das Management von Noratis, Wachstum und Ertragsfähigkeit von Noratis sowie allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Bedingungen und andere Faktoren, die einen Einfluss auf Noratis haben können. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in den Abschnitten "*2. Risikofaktoren*", "*12.1. Markt*" und "*21. Jüngste Entwicklungen und Ausblick*" und überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle

Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft von Noratis, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen Noratis ausgesetzt ist, enthält. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen durch die Gesellschaft. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Risiken und Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Ergebnisse einschließlich der Finanzlage und der Profitabilität von Noratis wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Deshalb sollten unbedingt die Abschnitte "2. Risikofaktoren", "12.1. Markt" und "21. Jüngste Entwicklungen und Ausblick" gelesen werden, die eine ausführlichere Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die Einfluss auf die Geschäftsentwicklung von Noratis und auf das Geschäftsfeld, in dem Noratis tätig ist, nehmen können.

In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können zukünftige Ereignisse, auf die in diesem Prospekt Bezug genommen wird, möglicherweise nicht eintreten. Die Gesellschaft kann daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklung einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass weder die Gesellschaft noch die Emissionsbank die Verpflichtung übernehmen, über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben und an zukünftige Ereignisse und Entwicklungen anzupassen.

3.4 Hinweise zu Währungs- und Finanzangaben

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit "EUR" für Euro, beziehungsweise "TEUR" für Tausend Euro oder "EUR Mio." für Millionen Euro vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Sofern Zahlenangaben in einer anderen Währung aufgeführt sind, ist dies ausdrücklich bei der betreffenden Zahl bzw. den betreffenden Zahlen durch die Bezeichnung der entsprechenden Währung vermerkt.

Die in diesem Prospekt in Tabellen und im Text dargestellten Finanzangaben sind in Tausend EUR (TEUR) oder in Millionen Euro (EUR Mio.) angegeben und dementsprechend – soweit nicht anderweitig gekennzeichnet – auf TEUR oder EUR Mio. kaufmännisch gerundet. Folglich kann es sein, dass die berechneten Werte (Gesamt- oder Zwischensummen oder Differenzen oder Zahlenverhältnisse) nicht in allen Fällen mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Werten übereinstimmen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Des Weiteren kann es sein, dass sich diese gerundeten Werte nicht zu den Gesamtwerten in diesen Tabellen aufaddieren lassen. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben bedeutet ein Bindestrich ("-"), dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

Wenn die Finanzinformationen in diesem Prospekt als "geprüft" bezeichnet werden bedeutet dies, dass sie dem geprüften Konzernabschluss, erstellt nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften ("HGB"), der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014) ("**Konzernabschluss 2015**"), dem geprüften Konzernabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015) ("**Konzernabschluss 2016**") oder dem geprüften Jahresabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 ("**Jahresabschluss 2016**") entnommen wurden. Werden die Finanzinformationen in diesem Prospekt als "ungeprüft" bezeichnet, so wurden sie entweder dem ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss nach HGB der Noratis GmbH zum 31. März 2017 (mit Vergleichszahlen zum 31. März 2016) ("**Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017**") und zusammen mit dem Konzernabschluss 2015 und dem Konzernabschluss 2016 die ("**Konzernabschlüsse**"), dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft entnommen oder basieren auf Berechnungen von Zahlen aus den vorhergehend genannten Quellen. Sämtliche Wertsteigerungs- (absolut und prozentual) und Verhältnisangaben in diesem Prospekt wurden von der Gesellschaft berechnet und sind ungeprüft.

3.5 Alternative Leistungskennzahlen

Dieser Prospekt enthält bestimmte Kennzahlen, wie Rothertrag Verkauf, Rothertragsmarge Verkauf, Rothertrag Vermietung, Rothertrag, Rothertragsmarge, EBIT, Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) und Eigenkapitalquote, die nicht in den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften definiert oder ausgeführt sind. Diese sog. alternativen Leistungskennzahlen werden von dem Management der Gesellschaft zur Messung, Überwachung und Steuerung der Leistung der Gesellschaft sowie zu Informationszwecken für Anleger verwendet. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die unten dargestellten alternativen Leistungskennzahlen weithin von Anlegern als zusätzliche Kennzahlen zur Beurteilung der finanziellen Leistung eines Unternehmens verwendet werden und nützliche Informationen in Bezug auf die Finanzlage, Cashflows und die finanzielle Leistung der Gesellschaft darstellen. Diese Kennzahlen basieren auf Berechnungen von Zahlen aus den Konzernabschlüssen sowie aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die von der Gesellschaft ausgewiesenen alternativen Leistungskennzahlen sind nicht unbedingt mit den Kennzahlen, die von anderen Unternehmen ausgewiesen werden, vergleichbar. Die von der Gesellschaft verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sollten nicht als Alternative zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit dem HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahlen betrachtet werden. Die alternativen Leistungskennzahlen werden folgend definiert:

- Die Gesellschaft definiert **Rothertrag Verkauf** als Verkaufserlöse abzüglich Abgänge von Immobilien, Vertriebskosten sowie Rückstellungszuführungen für noch durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Immobilien. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung der Gesellschaft verwendet.

Überleitungsrechnung zum Rothertrag Verkauf

In EUR Mio.	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014 (ungeprüft)	2015 (geprüft)	2016	2016 (ungeprüft)	2017
Verkaufserlöse (geprüft)	14,0	19,0	37,8	10,4	28,5
- Abgänge von Immobilien	11,3	15,2	27,3	8,7	20,2
- Vertriebskosten	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
- Rückstellungszuführungen für noch durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Immobilien ¹	0,0	0,0	1,3	0,0	0,4
Rothertrag Verkauf	2,6	3,8	9,2	1,7	7,9

¹ Bei den Rückstellungszuführungen für noch durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Immobilien handelt es sich um geschätzte Aufwendungen für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Abverkäufe von Teilportfolien in Dormagen, die ergebniswirksam als Materialaufwand zum jeweiligen Zeitpunkt der Abverkäufe berücksichtigt sind.

- Die Gesellschaft definiert **Rothertragsmarge Verkauf** als Rothertrag Verkauf geteilt durch Verkaufserlöse. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung und der Rentabilität der Gesellschaft verwendet.
- Die Gesellschaft definiert **Rothertrag Vermietung** als Mieterlöse abzüglich Kosten der Vermietung wie umlagefähige Betriebskosten und nicht umlagefähige Betriebskosten und eventuelle Nutzungsentschädigungen für den Fall, dass Nutzen- und Lastenübergang von Objekten bereits vor vollständiger Zahlung des Kaufpreises erfolgt. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung der Gesellschaft verwendet.

Überleitungsrechnung zum Rohertrag Vermietung

In EUR Mio.	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014 (ungeprüft)	2015 (geprüft)	2016	2016 (ungeprüft)	2017
Mieterlöse (ungeprüft)¹	2,7	4,8	6,7	1,8	1,3
- Umlagefähige Betriebskosten	0,6	1,2	1,5	0,4	0,3
- Nicht umlagefähige Betriebskosten	0,7	1,0	1,3	0,4	0,3
- Nutzungsentschädigung	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
Rohertrag Vermietung	1,4	2,3	3,9	1,0	0,7

¹ Bei den Mieterlösen handelt es sich um die Summe von Mieterlösen Wohnobjekte und Mieterlösen Gewerblich.

- Die Gesellschaft definiert **Rohertrag** als Summe des Rohertrags Verkauf und des Rohertrags Vermietung. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung der Gesellschaft verwendet.
- Die Gesellschaft definiert **Rohertragsmarge** als Rohertrag geteilt durch Umsatzerlöse. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung und der Rentabilität der Gesellschaft verwendet.
- Die Gesellschaft definiert das **EBIT** als Periodenergebnis vor sonstigen Steuern, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung der Gesellschaft verwendet.
- Die Gesellschaft definiert das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)** als Periodenergebnis vor sonstigen Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die Kennzahl wird aufgrund der Änderungen durch das BilRUG im Konzernabschluss 2016 nicht mehr im Abschluss ausgewiesen und ist folglich ab 2016 eine alternative Leistungskennzahl. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der finanziellen Leistung der Gesellschaft verwendet.
- Die Gesellschaft definiert die **Eigenkapitalquote** als Relation von Eigenkapital zur Bilanzsumme. In diesem Prospekt und von dem Management der Gesellschaft wird diese Kennzahl als zusätzliches Kriterium für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft, insbesondere in Bezug auf die zur Verfügung stehenden Eigenmittel im Verhältnis zur Bilanzsumme der Gesellschaft, verwendet.

3.6 Hinweise zu Quellen der Marktdaten und Informationen von Seiten Dritter

Dieser Prospekt enthält Informationen von Seiten Dritter, insbesondere in Form von Branchen- und Marktdaten und Berechnungen und Statistiken, die aus Branchenberichten und -studien, kommerziellen Veröffentlichungen und öffentlich erhältlichen Informationen entnommen sind. Die Gesellschaft hat diese Informationen korrekt wiedergegeben. Soweit dies der Gesellschaft bekannt ist und sie es aus den von diesen Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, wurden in diesem Prospekt keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Dennoch sollten Anleger diese Informationen sorgfältig abwägen. Marktstudien basieren häufig auf Informationen und Annahmen, die möglicherweise weder exakt noch sachgerecht sind und ihre Methodik ist von Natur aus vorausschauend und spekulativ. Der Prospekt enthält ferner auf Marktdaten Dritter bezogene Schätzungen der Gesellschaft, denen veröffentlichte Marktdaten oder Zahlenangaben aus öffentlich zugänglichen Quellen zugrunde liegen. Anleger sollten berücksichtigen, dass die Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen. Ohne, dass davon die Übernahme der

Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts durch die Gesellschaft und die Emissionsbank (siehe "3. Allgemeine Informationen - 3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts") berührt würde, haben die Gesellschaft und die Emissionsbank die Zahlenangaben, Marktdaten und sonstigen Informationen, die Dritte ihren Studien zu Grunde gelegt haben, nicht überprüft.

Bei der Erstellung dieses Prospekts wurde auf die im Folgenden genannten Quellen zurückgegriffen:

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Aktuelle Ergebnisse der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen; http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2017/ak-04-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (April 2017) ("**BBSR-Analyse**");
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive. Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., http://bid.info/wp-content/uploads/2012/10/Gutachten_Volkswirt_Bedeutung.pdf ("**Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive**");
- Ernst & Young Real Estate GmbH: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017, Januar 2017 ("**Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017**");
- ifo Institut, "ifo Konjunkturprognose 2016–2018: Robuste deutsche Konjunktur vor einem Jahr ungewisser internationaler Wirtschaftspolitik", 16. Dezember 2016 ("**ifo Konjunkturprognose 2016–2018**");
- Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035**");
- Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, aktualisierte Variante 2-A (Basis 2015) und Variante 2 (Basis 2013) im Vergleich, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/2015_2A_AltersgruppenBis2060_.html ("**Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung**");
- Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigenrechnung, Berechnungsstand: 1 März 2017, <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/TabellenErwerbstaetigenrechnung/InlaenderInlandskonzept.html> ("**Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigenrechnung, 1 März 2017**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 473 vom 23. Dezember 2016 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 473/2016**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 001 vom 02. Januar 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 001/2017**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010 vom 12. Januar 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010/2017**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 18. Januar 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018/2017**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 033 vom 27. Januar 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 033/2017**");

- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 067 vom 28. Februar 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 067/2017**");
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 098 vom 16. März 2017 ("**Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 098/2017**");
- Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland, https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/VerbraucherpreiseKategorien.html?cms_gtp=145114_list%253D2%2526145110_slot%253D2&https=1 ("**Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland**");
- Zentrale Immobilien Ausschuss e.V.: Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2017 des Rates der Immobilienweisen ("**Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2017**").

3.7 Einsichtnahme in Dokumente

Die nachstehend aufgeführten Dokumente können für die Dauer der Gültigkeit dieses Prospekts während der üblichen Geschäftszeiten bei der Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, Deutschland, in Papierform eingesehen werden:

- die Satzung der Gesellschaft;
- der ungeprüfte Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017;
- der geprüfte Konzernabschluss 2016;
- der geprüfte Konzernabschluss 2015; und
- der geprüfte Jahresabschluss 2016.

Die Satzung der Gesellschaft ist außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.noratis.de in der Rubrik "Investor Relations" verfügbar. Die oben genannten Konzernabschlüsse (inklusive der jeweiligen Lageberichte) und der Jahresabschluss 2016 sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.noratis.de in der Rubrik "Investor Relations" veröffentlicht.

Künftige Geschäftsberichte und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft und der in diesem Prospekt genannten Zahlstelle (siehe "5. Angaben über die Aktien - 5.6. Zahlstelle") erhältlich sein sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.noratis.de in der Rubrik "Investor Relations" und im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

4. DAS ANGEBOT

4.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind 2.200.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 bestehend aus:

- 2.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (die "**Neuen Aktien**"); und
- 200.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus dem Eigentum der Norlig GmbH, Eschborn und der SIA Hansahold, Riga, Lettland (die Norlig GmbH und die SIA Hansahold gemeinsam die "**Greenshoe Aktionäre**") im Hinblick auf die der Emissionsbank eingeräumte Mehrzuteilungsoption (die "**Mehrzuteilungsaktien**" und zusammen mit den Neuen Aktien die "**Angebotenen Aktien**").

Das Angebot besteht aus (i) einem erstmaligen öffentlichen Angebot in der Bundesrepublik Deutschland (das "**öffentliche Angebot**") und (ii) einer Privatplatzierung an qualifizierte Anleger in bestimmten Jurisdiktionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland und außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika gemäß Regulation S unter dem U.S. Securities Act von 1933 in der derzeit geltenden Fassung (die "**Privatplatzierung**" und gemeinsam mit dem öffentlichen Angebot, das "**Angebot**").

Ausschließlich für Zwecke einer etwaigen im Rahmen des Angebots getätigten Mehrzuteilung, haben die Greenshoe Aktionäre der Emissionsbank die Mehrzuteilungsaktien im Wege eines unentgeltlichen Wertpapierdarlehens zur Verfügung gestellt.

4.2 Preisspanne, Angebotszeitraum, Angebotspreis und Anzahl der zugeteilten Aktien

Die Neuen Aktien werden von der Emissionsbank zum Kauf angeboten.

Die Preisspanne, innerhalb derer Kaufangebote in der Phase des öffentlichen Angebots abgegeben werden können, beträgt zwischen EUR 18,75 und EUR 22,75 je Aktie (die "**Preisspanne**").

Der Angebotszeitraum, in welchem Kaufangebote unterbreitet werden können, beginnt am 21. Juni 2017 und endet voraussichtlich (i) am 27. Juni 2017 um 15:00 Uhr MESZ für Privatanleger (natürliche Personen), und (ii) am 27. Juni 2017 um 17:00 Uhr MESZ für institutionelle Investoren.

Privatanleger können Kaufangebote hinsichtlich des öffentlichen Angebots in Deutschland während des Angebotszeitraums bei den von der Emissionsbank eingebundenen Direktbanken oder ab dem 21. Juni 2017 über das System Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse abgeben.

Privatanleger, die im Rahmen des öffentlichen Angebots Aktien über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse erwerben möchten, müssen ihre bindenden Kaufaufträge über ihre jeweilige Depotbank während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse stellen. Die Nutzung der Zeichnungsfunktionalität Direct Place setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XONTRO-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XONTRO-Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist (der "**Handelsteilnehmer**").

Der Handelsteilnehmer gibt für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufaufträge über die Zeichnungsfunktionalität ab. Kaufaufträge können innerhalb der Preisspanne mit Preislimits (in 5 Cent-Schritten) versehen werden. ICF erfasst in der Funktion des Orderbuchmanagers der

Zeichnungsfunktionalität (der "**Orderbuchmanager**") alle Zeichnungsanträge der Handelsteilnehmer in einem zentralen Orderbuch und wird am Ende der Zeichnungsfrist im Rahmen der Zuteilung diese, unter Berücksichtigung etwaiger Limits, ganz, teilweise oder gar nicht annehmen. Die Annahme der Zeichnungsanträge durch den Orderbuchmanager führt zum Zustandekommen eines Kaufvertrages über die jeweilige Aktienzahl. Dieser ist auflösend bedingt für den Fall, dass die Aktien am Valutatag nicht entstanden sind oder nicht geliefert werden.

Kaufangebote direkt an die Emissionsbank müssen für mindestens 50 Angebotene Aktien und der gewählte Angebotspreis in vollen Eurobeträgen und Eurocentbeträgen in Fünf-Eurocent-Schritten je Angebotene Aktie abgegeben werden. Mehrfachzeichnungen durch Investoren sind zulässig. Kaufangebote sind bis zum Ablauf des Angebotszeitraums oder bis zur Annahme durch die Emissionsbank (maßgeblich ist das frühere Ereignis) frei widerruflich, soweit nicht individuell etwas anderes vereinbart wurde.

Die Gesellschaft wird keine speziellen Gebühren oder Steuern berechnen, die im Zusammenhang mit dem Angebot stehen. Die Zeichnungskosten der Anleger richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, gemeinsam mit der Emissionsbank die Anzahl der Angebotenen Aktien zu verringern oder zu erhöhen, die untere und/oder obere Grenze der Preisspanne zu senken oder zu erhöhen und/oder den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Änderungen hinsichtlich der Zahl der Angebotenen Aktien, Änderungen hinsichtlich der Preisspanne oder Änderungen hinsichtlich des Angebotszeitraums führen nicht dazu, dass bereits abgegebene Kaufangebote ungültig werden. Wenn eine solche Änderung die Veröffentlichung eines Nachtrags erforderlich macht, können die Investoren, die ihr Kaufangebot vor der Veröffentlichung des Nachtrags abgegeben haben, dieses Kaufangebot nach den Regelungen des Wertpapierprospektgesetzes innerhalb von zwei Werktagen nach der Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen (§ 16 Absatz 3 WpPG). Anstelle des Widerrufs dieser vor der Veröffentlichung des Nachtrags abgegebenen Kaufangebote können die Investoren innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags ihre Kaufangebote auch ändern oder neue Kaufangebote abgeben. Sofern von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, die Anzahl der Angebotenen Aktien, die Preisspanne und/oder den Angebotszeitraum (zusammen die "**Angebotsbedingungen**") zu ändern, wird diese Änderung über elektronische Medien (wie zum Beispiel Reuters oder Bloomberg) und, soweit nach dem Wertpapierprospektgesetz und/oder der Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch ("**Marktmissbrauchsverordnung**") erforderlich, als Nachtrag zu diesem Prospekt und/oder als Ad-hoc Mitteilung veröffentlicht werden. Investoren, die Kaufangebote abgegeben haben, werden jedoch nicht individuell benachrichtigt.

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit vorzeitig, aber auch noch nach Ablauf des Angebotszeitraums und bis um 10.00 Uhr MESZ am Abrechnungstag (voraussichtlich der 30. Juni 2017) zu beenden (siehe hierzu unten Abschnitt "*4. Das Angebot - 4.7. Aktienübernahme*"). Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Emissionsbank vom Übernahmevertrag, der zwischen der Gesellschaft und der Emissionsbank am 19. Juni 2017 geschlossen wurde (der "**Übernahmevertrag**"), zurücktritt.

Nach Ablauf des Angebotszeitraums werden der Angebotspreis für die im Vorfeld des öffentlichen Angebotes sowie in der Phase des öffentlichen Angebots gezeichneten Angebotenen Aktien und das endgültige Platzierungsvolumen gemeinsam durch die Gesellschaft und die Emissionsbank festgelegt. Der Angebotspreis und das Platzierungsvolumen wird auf der Grundlage der Kaufangebote festgelegt, die Investoren vor und während des Angebotszeitraums abgegeben haben und die im Orderbuch gesammelt wurden, welches im Rahmen des sog. Bookbuilding-Verfahrens erstellt wurde. Die Festlegung des Angebotspreises und des Platzierungsvolumens wird voraussichtlich am 27. Juni 2017 erfolgen. Die Kaufangebote werden anhand des gebotenen Preises und des Investitionshorizonts des jeweiligen Investors bewertet. Diese Methode zur

Bestimmung der im Rahmen des Angebots zum Angebotspreis platzierten Aktien zielt im Grundsatz darauf ab, einen möglichst hohen Emissionserlös zu erzielen. Jedoch wird auch darauf geachtet, ob der Angebotspreis und die Zahl der zu platzierenden Aktien angesichts der sich aus dem Orderbuch ergebenden Nachfrage nach den Aktien der Gesellschaft vernünftigerweise die Aussicht auf eine stabile Entwicklung des Aktienkurses im Zweitmarkt erwarten lassen. Dabei wird nicht nur den von Investoren gebotenen Preisen und der Zahl der zu einem bestimmten Preis Aktien nachfragenden Investoren Rechnung getragen. Vielmehr wird auch die Zusammensetzung des Aktionärskreises der Gesellschaft (Investorenmix), die sich bei der zu einem bestimmten Angebotspreis möglichen Zuteilung ergibt und das zu erwartete Investorenverhalten berücksichtigt.

Nach Festlegung des Angebotspreises werden die Angebotenen Aktien auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Kaufangebote an die Investoren zugeteilt.

Der Angebotspreis und die endgültige Anzahl der im Rahmen des Angebots platzierten Angebotenen Aktien werden voraussichtlich am 27. Juni 2017 auf der Internetseite der Gesellschaft und durch eine Pressemitteilung veröffentlicht, die über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem verbreitet wird. Investoren, die Kaufangebote hinsichtlich der Angebotenen Aktien bei der Emissionsbank abgegeben haben, können vom Werktag nach der Festlegung des Angebotspreises an von der Emissionsbank Informationen über den Angebotspreis und die Anzahl derjenigen Angebotenen Aktien erhalten, die ihnen zugeteilt wurden. Da die Handelsaufnahme hinsichtlich der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr (Open Market) der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) voraussichtlich am 30. Juni 2017 und mithin bereits am dritten Werktag nach Festlegung des Angebotspreises erfolgen wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Investoren zu diesem Zeitpunkt noch keine Informationen über die Anzahl der ihnen zugeteilten Angebotenen Aktien erhalten haben.

Die buchmäßige Lieferung der zugeteilten Angebotenen Aktien im Girosammelverkehr gegen Zahlung des Angebotspreises erfolgt voraussichtlich am 30. Juni 2017. Insbesondere für den Fall, dass das Platzierungsvolumen nicht ausreicht, um sämtliche Kaufangebote zum Angebotspreis zu bedienen, behält sich die Emissionsbank vor, Kaufangebote nicht oder nur teilweise anzunehmen.

4.3 Voraussichtlicher Zeitplan

Für das Angebot ist folgender Zeitplan vorgesehen:

19. Juni 2017	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht; Veröffentlichung des Prospekts auf der Internetseite der Gesellschaft (www.noratis.de) in der Rubrik "Investor Relations"
21. Juni 2017	Beginn des Angebotszeitraums
27. Juni 2017	Ende des Angebotszeitraums (Privatanleger (natürliche Personen) 15:00 Uhr MESZ; institutionelle Investoren 17:00 Uhr MESZ)
27. Juni 2017	Preisfestsetzung, Zuteilung und Veröffentlichung des Angebotspreises und der endgültigen Anzahl der im Rahmen des Angebots platzierten Aktien als Ad-hoc Mitteilung, im Wege einer Pressemitteilung auf der Internetseite der Gesellschaft sowie über ein elektronisch betriebenes Informationsverbreitungssystem
29. Juni 2017	Entscheidung der Frankfurter Wertpapierbörse über die Einbeziehung in das Scale Segment und Veröffentlichung dieser Entscheidung auf der Internetseite der Frankfurter Wertpapierbörse (www.boerse-frankfurt.com)
30. Juni 2017	Erster Handelstag

Dieser Prospekt wird nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach Abschluss einer Vollständigkeitsprüfung des Prospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen im Laufe des 19. Juni 2017 auf der Internetseite der Gesellschaft unter (www.noratis.de) in der Rubrik "Investor Relations" veröffentlicht. Gedruckte Exemplare des Prospekts werden während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft (Hauptstraße 129, 65760 Eschborn) zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

4.4 Zuteilung und Zuteilungskriterien

Über die Zuteilung der Angebotenen Aktien an die Privatanleger und die institutionellen Investoren entscheiden die Gesellschaft und die Emissionsbank. Hinsichtlich der Privatinvestoren, die ihre Order über das System Direct Place der Frankfurter Wertpapierbörse oder über eine an der Platzierung teilnehmenden Direktbank platzieren, erfolgt die Zuteilung nach einheitlichen Grundsätzen, was jedoch auch eine differenzierte Behandlung in Abhängigkeit von der jeweiligen Ordergröße erlaubt. Hinsichtlich der institutionellen Investoren erfolgt die Zuteilung auf der Grundlage der Qualität der einzelnen institutionellen Investoren, dem Inhalt der einzelnen Kaufangebote und anderen relevanten Zuteilungskriterien, wie beispielsweise dem Investitionshorizont des jeweiligen Investors. Darüber hinaus werden die Gesellschaft und die Emissionsbank aber unter anderem auch darauf achten, dass sie die Angebotenen Aktien in einer Weise zuteilen, die die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass sich ein geregelter und liquider Börsenhandel der Aktien der Gesellschaft nach Abschluss des Angebots einstellt. Es wurde im Vorfeld kein Zuteilungsschlüssel festgelegt.

4.5 Börsennotierung im Scale Segment

Das gesamte Grundkapital der Gesellschaft inklusive der Neuen Aktien soll in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Entscheidung über die Einbeziehung wird voraussichtlich im Laufe des 29. Juni 2017 getroffen werden. Eine Entscheidung über die Einbeziehung obliegt allein der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Notierungsaufnahme an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 30. Juni 2017 vorgesehen.

4.6 Lieferung und Abrechnung

Die Lieferung der Angebotenen Aktien gegen Zahlung des Kaufpreises und der üblichen Effektenprovision erfolgt voraussichtlich am 30. Juni 2017. Die im Rahmen des Angebots erworbenen Aktien werden dem Depot der Bank des jeweiligen Anlegers bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn ("**Clearstream**"), für Rechnung des Anlegers gutgeschrieben. Die Aktien werden den Aktionären als Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zur Verfügung gestellt.

4.7 Aktienübernahme

Emissionsbank ist die ICF BANK AG, Kaiserstraße 1, 60311 Frankfurt am Main.

Die Gesellschaft und die Emissionsbank haben am 19. Juni 2017 einen Übernahmevertrag abgeschlossen ("**Übernahmevertrag**"). Nach Maßgabe des Übernahmevertrages hat sich die Emissionsbank bei Eintritt bestimmter Voraussetzungen verpflichtet sich bestmöglich zu bemühen, die Angebotenen Aktien im eigenen Namen zum Angebotspreis im Zuge des Angebots zu platzieren. Zudem ist die Emissionsbank nach dem Übernahmevertrag berechtigt, aber nicht verpflichtet, bis zu 200.000 Mehrzuteilungsaktien im eigenen Namen zum Angebotspreis im Zuge des Angebots anzubieten. Die Greenshoe Aktionäre haben als Leihgeber der Emissionsbank in einem Wertpapierdarlehensvertrag eine Greenshoe-Option eingeräumt (siehe dazu Abschnitt "*4.9. Stabilisierung, Mehrzuteilung und Greenshoe-Option*").

Die Gesellschaft hat sich im Übernahmevertrag verpflichtet, die Emissionsbank von bestimmten Haftungsverbindlichkeiten freizustellen. Der Übernahmevertrag sieht ferner vor, dass die Verpflichtungen der Emissionsbank unter dem Vorbehalt des Eintritts bestimmter Bedingungen, etwa der Richtigkeit und Vollständigkeit aller von der Gesellschaft und den Hauptaktionären übernommenen üblichen Gewährleistungen, dem Erhalt üblicher, den Anforderungen der Emissionsbank genügender Rechtsgutachten und Bestätigungen sowie dem Erhalt einer unterzeichneten Globalurkunde, welche die Aktien verbrieft, stehen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Angebot bei Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit vorzeitig, aber auch noch nach Ablauf des Angebotszeitraums und bis um 10.00 Uhr MESZ am Abrechnungstag (voraussichtlich der 30. Juni 2017), zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn die Emissionsbank vom Übernahmevertrag zurücktritt, wozu sie unter bestimmten Umständen berechtigt ist. Zu diesen Umständen zählen unter anderem: der Eintritt einer "Wesentlichen Nachteiligen Änderung" im Sinne des Übernahmevertrages; hierzu zählen: (A) seit den Stichtagen, die für die u. a. in diesem Prospekt enthaltenen Angaben maßgeblich sind, ist eine wesentliche Beeinträchtigung eingetreten oder absehbar, die u. a. nicht in diesem Prospekt genannt ist; (B) eine wesentliche Änderung in der Geschäftsführung der Gesellschaft; (C) die gänzliche oder teilweise Aussetzung des Handels an den Frankfurter, Londoner oder New Yorker Wertpapierbörsen oder an einer dieser drei Börsen oder die Verhängung eines generellen Moratoriums über kommerzielle Bankaktivitäten in Frankfurt am Main, London oder New York oder nicht unerhebliche Unterbrechungen bei Wertpapierselement, Zahlungs- oder Buchungsdiensten in Europa; (D) eine nachteilige Änderung in den nationalen oder internationalen finanziellen, politischen, industriellen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen oder Kapitalmarktbedingungen oder Devisenwechsellkursen oder wesentliche Ausbrüche oder eine Verschärfung von kriegerischen oder terroristischen Handlungen.

Im Falle der Beendigung des Übernahmevertrags vor Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister und nach erfolgreicher Rücknahme der Handelsregisteranmeldung, erlischt die Verpflichtung der Gesellschaft zur Lieferung der Angebotenen Aktien. Die zur Zahlung des Angebotspreises bereits entrichteten Beträge werden den Investoren zurückerstattet.

Sofern die Emissionsbank nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vom Übernahmevertrag zurücktritt, findet das Angebot ebenfalls nicht statt. Die zur Zahlung des Angebotspreises bereits entrichteten Beträge werden den Investoren zurückerstattet. Sollten vor Einbuchung der Angebotenen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Angebotenen Aktien erfüllen zu können.

Sofern die Emissionsbank nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vom Übernahmevertrag zurücktritt, ist sie jedoch verpflichtet, die gezeichneten Neuen Aktien zu einem von der Gesellschaft festzulegenden Verkaufspreis den bestehenden Aktionären entsprechend deren Beteiligungsquote für einen Zeitraum von 20 Kalendertagen anzubieten. Soweit die bestehenden Aktionäre nach Ablauf dieses Zeitraums nicht sämtliche Neuen Aktien erworben haben, kann die Gesellschaft innerhalb von zehn Kalendertagen die Emissionsbank anweisen, die verbleibenden Neuen Aktien an von der Gesellschaft zu benennende Erwerber zu einem von der Gesellschaft festzulegenden Verkaufspreis zu verkaufen. Benennt die Gesellschaft innerhalb der genannten Frist keinen oder nicht ausreichend Erwerber, so ist die Emissionsbank berechtigt, die Neuen Aktien nach ihrem Ermessen bestmöglich zu verwerten.

Die Emissionsbank erhält für die Erbringung ihrer Leistungen im Rahmen des Übernahmevertrags von der Gesellschaft eine Provision von insgesamt bis zu EUR 1,94 Mio. (bei Platzierungspreis im Mittel der Bookbuilding-Spanne) sowie Ersatz von Auslagen.

4.8 Verkaufsbeschränkungen

Die Angebotenen Aktien werden nur in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten. Das Angebot richtet sich außerhalb Deutschlands nur an Personen in Mitgliedsländern des Europäischen Wirtschaftsraums ("**EWR**") und ist ausschließlich für diejenigen Personen in Mitgliedsländern des EWR bestimmt, die "qualifizierte Anleger" im Sinne des Artikels 2(1)(e) der Prospektrichtlinie (Richtlinie 2003/71/EG in ihrer geltenden Fassung) ("**qualifizierte Anleger**") sind.

Die Angebotenen Aktien dürfen in der Schweiz nicht öffentlich vertrieben werden. Dieser Prospekt darf nicht übersandt, in Kopie oder auf eine andere Art und Weise erhältlich gemacht werden und die Wertpapiere dürfen in der Schweiz nicht zum Bezug angeboten werden, außer gegenüber qualifizierten Anlegern nach Schweizer Recht. Dieses Dokument stellt keinen Emissionsprospekt im Sinne von Artikel 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts noch einen Börsenzulassungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX dar.

Diese Veröffentlichung wird im Vereinigten Königreich nur an diejenigen qualifizierten Anleger verbreitet und ist nur an diejenigen qualifizierten Anleger gerichtet, die (i) über berufliche Erfahrungen in Anlagegeschäften i.S.v. Artikel 19 (Abs. 5) der Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, (die "**Verordnung**") verfügen, (ii) vermögende Gesellschaften i.S.v. Artikel 49(2)(a) bis (d) der Verordnung sind, oder (iii) anderen Personen entsprechen, an die das Dokument rechtmäßig übermittelt werden darf (alle diese Personen werden zusammen als "**Relevante Personen**" bezeichnet). Jede Anlage oder Anlageaktivität im Zusammenhang mit dieser Veröffentlichung ist nur zugänglich für und wird nur getätigt mit (i) Relevanten Personen im Vereinigten Königreich, und (ii) qualifizierten Anlegern in anderen EWR-Mitgliedsländern als dem Vereinigten Königreich. Alle anderen Personen, die diese Veröffentlichung in anderen Mitgliedsländern des EWR als Deutschland erhalten, sollten sich nicht auf diese Veröffentlichung beziehen oder auf dessen Grundlage handeln.

Die Angebotenen Aktien sind und werden weder nach den Vorschriften des United Securities Act von 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung ("**US Securities Act**") noch bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Einzelstaaten oder anderen Jurisdiktionen der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Sie werden demzufolge dort weder angeboten noch verkauft, außer aufgrund einer Befreiung von den Registrierungsanforderungen des US Securities Act bzw. im Rahmen einer Transaktion, auf die die Registrierungsanforderungen des US Securities Act nicht anwendbar sind.

4.9 Stabilisierung, Mehrzuteilung und Greenshoe-Option

Im Zusammenhang mit der Platzierung der Neuen Aktien und soweit nach Art. 5(4) der Marktmissbrauchsverordnung zulässig, kann die Emissionsbank als sog. Stabilisierungsmanager Mehrzuteilungen vornehmen oder Transaktionen ausführen, die auf Förderung des Börsen- oder Marktpreises der Aktien gerichtet sind. Der Stabilisierungsmanager ist nicht verpflichtet, Stabilisierungsmaßnahmen durchzuführen. Es kann daher nicht zugesichert werden, dass Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden. Werden Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen, können diese jederzeit ohne Ankündigung eingestellt werden. Um den anfänglichen Börsenpreis zu fördern, können diese Maßnahmen ab Beginn des Handels im nicht regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Scale Segment) ergriffen werden und müssen spätestens 30 Kalendertage nach diesem Zeitpunkt eingestellt werden (der "**Stabilisierungszeitraum**"). Die Vornahme von Stabilisierungsmaßnahmen kann dazu führen, dass sich ein Marktpreis für die Aktien der Gesellschaft bildet, der über dem Preis liegt, der sich sonst ergäbe. Zudem kann sich daraus ergeben, dass sich vorübergehend ein Marktpreis bildet, der nicht dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Der Stabilisierungsmanager kann die Stabilisierungsmaßnahmen an der Frankfurter Wertpapierbörse durchführen.

In Bezug auf mögliche Stabilisierungsmaßnahmen können den Investoren, im rechtlich zulässigen Umfang, zu den Neuen Aktien bis zu 200.000 weitere Aktien der Gesellschaft zugeteilt werden (die "**Mehrzuteilung**"). Zur Deckung der Mehrzuteilungen wurden dem Stabilisierungsmanager von der Norlig GmbH, Eschborn, bis zu 100.000 und von der SIA Hansahold, bis zu 100.000 Aktien aus

deren Aktienbesitz im Wege von unentgeltlichen Wertpapierdarlehen zur Verfügung gestellt. Die Zahl der für die Mehrzuteilung vorgesehenen Aktien wird 10 % der ohne Mehrzuteilung angebotenen Aktien nicht überschreiten.

In diesem Zusammenhang haben die Greenshoe Aktionäre der Emissionsbank die Option eingeräumt, bis zum dreißigsten Kalendertag nach Aufnahme des Börsenhandels der Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 200.000 im Rahmen der Mehrzuteilung platzierten Aktien zum Angebotspreis abzüglich der vereinbarten Provision zu erwerben (die "**Greenshoe-Option**") und damit die Rücklieferungsverpflichtung aus dem Wertpapierdarlehen zu erfüllen. Diese Greenshoe-Option kann maximal in dem Umfang ausgeübt werden, in dem Aktien der Gesellschaft im Rahmen der Mehrzuteilung platziert worden sind.

Innerhalb einer Woche nach Ende des Stabilisierungszeitraumes wird über verschiedene Medien mit Verbreitung im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum (das "**Medienbündel**") eine Bekanntmachung darüber erfolgen, ob Stabilisierungsmaßnahmen stattgefunden haben oder nicht, der Tag, an dem die erste und die letzte Stabilisierungsmaßnahme stattfand und innerhalb welcher Preisspanne die Stabilisierungsmaßnahmen erfolgten (für jedes Datum, an welchem eine Stabilisierungsmaßnahme erfolgte) und an welchen Handelsplätzen die Stabilisierungsmaßnahmen erfolgten. Die Ausübung der jeweiligen Greenshoe-Option, die diesbezüglichen Daten sowie die hiervon betroffenen Aktien werden ebenfalls unverzüglich in der oben beschriebenen Weise veröffentlicht.

4.10 Marktschutzvereinbarungen (Lock-up)

Die Gesellschaft hat sich im Übernahmevertrag gegenüber der Emissionsbank verpflichtet, vor Ablauf von sechs Monaten nach Einbeziehung der Aktien in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse und in einem sich daran anschließenden Zeitraum von weiteren sechs Monaten, in diesem zuletzt genannten Zeitraum ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Emissionsbank

- weder direkt noch indirekt Aktien der Gesellschaft aus einer Kapitalerhöhung (mit Ausnahme der in diesem Prospekt beschriebenen Kapitalerhöhung) oder aus eigenen Aktienbeständen auszugeben, zu verkaufen, anzubieten, sich zu deren Verkauf zu verpflichten oder anderweitig abzugeben;
- weder direkt noch indirekt Wertpapiere, die in Aktien der Gesellschaft umgewandelt werden können oder ein Recht zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft verbrieften, auszugeben, zu verkaufen, anzubieten, sich zu deren Verkauf zu verpflichten, anderweitig abzugeben oder darauf hinzuwirken bzw. der Hauptversammlung eine Beschlussfassung über deren Ausgabe vorzuschlagen;
- keine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen;
- der Hauptversammlung keine Kapitalerhöhung zur Beschlussfassung vorzuschlagen; und
- keine Geschäfte (einschließlich Derivate-Geschäfte) abzuschließen oder andere Maßnahmen zu ergreifen, die wirtschaftlich den vorstehenden Maßnahmen entsprechen.

Zudem haben sich die Hauptaktionäre gegenüber der Emissionsbank verpflichtet bis zum Ablauf eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Einbeziehung der Aktien in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse weder unmittelbar noch mittelbar Aktien oder Wertpapiere der Gesellschaft, die in die Aktien der Gesellschaft gewandelt oder getauscht werden können, zu verleihen, zu gewähren, zu verkaufen, zu vermarkten, zu übertragen oder anderweitig zu veräußern. Diese Verpflichtung gilt auch für jede einem Verkauf wirtschaftlich vergleichbare Transaktion, wie etwa die Ausgabe von Option- oder Wandelrechten an Aktien der Gesellschaft. Die Verpflichtungen aus dem Lock-up der Hauptaktionäre gelten nicht für Transaktionen mit verbundenen Unternehmen im Sinne des § 15 AktG des jeweiligen

Hauptaktionärs, soweit sich der Erwerber den entsprechenden Verpflichtungen für die verbleibende Dauer der Lock-up Frist unterwirft.

4.11 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Gesellschaft hat für den Zeitraum von 19. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 (einschließlich) ihre Zustimmung erteilt, dass der Prospekt von Finanzintermediären, denen sie oder die ICF dies im Einzelfall zukünftig ausdrücklich gestattet, für die Veräußerung oder Platzierung von Wertpapieren in dem Zeitraum von 19. Juni 2017 bis 30. Juni 2017 (einschließlich) in Deutschland verwendet werden darf. Weitere klare und objektive Bedingungen, an die die Zustimmung gebunden ist oder die für die Verwendung relevant sind, gibt es nicht. Die Gesellschaft übernimmt die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben.

Falls ein oder mehrere Finanzintermediäre die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten, wird jede etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts unbekannt war, auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.noratis.de in der Rubrik "Investor Relations" veröffentlicht.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, unterrichtet dieser Finanzintermediär die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen.

5. ANGABEN ÜBER DIE AKTIEN

Die Angebotenen Aktien, die Gegenstand dieses Prospekts sind, sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile. Alle Aktien der Gesellschaft, inklusive der Neuen Aktien, unterliegen deutschem Aktienrecht.

5.1 Stimmrecht, Gewinnanteilberechtigung, Bezugsrecht, Rechte im Fall einer Liquidation

Jede Angebotene Aktie gewährt auf der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt keine unterschiedlichen Stimmrechte für Aktionäre der Gesellschaft.

Die Angebotenen Aktien sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 ausgestattet. Nach Hinterlegung der die Aktien verbriefenden Globalurkunde bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, wird die Clearstream Banking AG zukünftig auf die Aktien entfallende Dividenden den jeweiligen Depotbanken automatisch gutschreiben. Die inländischen Depotbanken trifft eine entsprechende Verpflichtung gegenüber ihren Kunden. Aktionäre, deren Aktien bei ausländischen Depotbanken verwahrt sind, sollten sich bei diesen Depotbanken über das dort geltende Verfahren informieren.

Nach deutschem Aktienrecht stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (einschließlich Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte und Gewinnschuldverschreibungen) im Verhältnis seiner Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft zu.

Im Falle einer Liquidation der Gesellschaft wird das nach der Berichtigung um die Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft unter den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am Grundkapital verteilt.

5.2 Form und Verbriefung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien werden nach Eintragung der Barkapitalerhöhung in das beim Amtsgericht Frankfurt geführte Handelsregister in einer Globalurkunde verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt und voraussichtlich am 30. Juni 2017 per Girosammeldepotgutschrift zur Verfügung gestellt. Nach der Satzung der Gesellschaft besteht kein Anspruch auf Einzelverbrieftung der Aktien, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen oder einbezogen ist.

Sämtliche bestehende Aktien der Gesellschaft sind voll eingezahlt.

5.3 ISIN/WKN/Börsenkürzel

Die Wertpapiercodes für die bestehenden Aktien und die Neuen Aktien lauten:

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2E4MK4
Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)	A2E4MK
Börsenkürzel	NUVA

5.4 Übertragbarkeit der Aktien

Die Aktien der Gesellschaft sind gemäß den gesetzlichen Regelungen, die für auf den Inhaber lautende Stammaktien gelten, frei übertragbar. Mit Ausnahme der unter

"4.10. Marktschutzvereinbarungen (Lock-up)" beschriebenen Lock-up Vereinbarungen bestehen keine Einschränkungen der Übertragbarkeit der Aktien der Gesellschaft.

5.5 Emissionstermin, Börsenzulassung und Notierungsaufnahme

Emissionstermin der Neuen Aktien, d. h. Hinterlegung der Globalurkunde bei Clearstream, ist voraussichtlich der 30. Juni 2017. Die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 30. Juni 2017 erfolgen. In Bezug auf die bereits bestehenden Aktien in Höhe von 2.000.000 Stückaktien erfolgt keine Emission, sondern lediglich die Einbeziehung.

5.6 Zahlstelle

Zahlstelle der Gesellschaft in Bezug auf die Aktien ist das Bankhaus Neelmeyer AG, Am Markt 14-16, 28195 Bremen.

5.7 Designated Sponsor

Die ICF BANK AG Wertpapierhandelsbank fungiert als Designated Sponsor der an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft. Der Designated Sponsor sorgt insbesondere für die Liquidität im Aktienhandel, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Der Designated Sponsor erhält von der Gesellschaft für seine Tätigkeiten eine marktübliche Vergütung.

6. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES UND GESAMTKOSTEN DER EMISSION

6.1 Gründe für das Angebot

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit dem Nettoemissionserlös ihr weiteres Wachstum und ihre weitere Entwicklung zu finanzieren.

6.2 Kosten der Emission und Verwendung des Emissionserlöses

Im Zusammenhang mit dem Angebot erhält die Gesellschaft einen Nettoemissionserlös in Höhe des Bruttoemissionserlöses aus dem Verkauf der Neuen Aktien abzüglich aller von der Gesellschaft in Zusammenhang mit der Emission zu tragenden Kosten. Die Greenshoe Aktionäre werden, wenn und soweit die Greenshoe-Option gegenüber diesen ausgeübt wird, den Erlös aus dem Angebot bezogen auf die Greenshoe-Aktien nach Abzug der Provisionen erhalten.

Aufgrund der Abhängigkeit der Provisionen und Kosten von der Gesamtzahl der platzierten Angebotenen Aktien, dem Angebotspreis und der Zahlung eines etwaigen Erfolgshonorars, lassen sich die von der Gesellschaft zu tragenden Gesamtkosten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht verlässlich vorhersagen.

Unter der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien (2.000.000 Aktien) zum Angebotspreis von EUR 20,75, der dem Mittelwert der Preisspanne entspricht, innerhalb derer Angebote abgegeben werden können, erworben werden, ergibt sich ein Bruttoemissionserlös für die Gesellschaft in Höhe von EUR 41,5 Mio. Die Gesellschaft schätzt, dass die zu erwartenden Gesamtkosten auf Basis eines Angebotspreises von EUR 20,75 pro Aktie, und unter der Annahme eines vollständigen Verkaufs aller Neuen Aktien sowie einer vollständigen Ausübung der Mehrzuteilungsoption und einer Zahlung des vollständigen Erfolgshonorars ungefähr EUR 3,07 Mio. betragen werden. Die Gesamtkosten sind – mit Ausnahme der auf die Mehrzuteilungsaktien entfallenden Provisionen in Höhe von ungefähr EUR 0,19 Mio. – vollständig von der Gesellschaft zu tragen.

Nach Abzug der voraussichtlichen von der Gesellschaft zu tragenden Kosten für die Emission von ungefähr EUR 2,88 Mio., einschließlich der Bankenprovisionen von EUR 1,94 Mio., ergibt sich ein Nettoemissionserlös der Gesellschaft von rund EUR 38,62 Mio. Soweit die Greenshoe-Option gegenüber den Greenshoe Aktionären vollständig ausgeübt wird, erhalten die Greenshoe Aktionäre nach Abzug der von den Greenshoe Aktionären zu tragenden Bankprovision, einen Nettoemissionserlös von rund EUR 3,96 Mio.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoemissionserlös i.H.v. EUR 38,62 Mio. aus der Ausgabe der Neuen Aktien für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils zukünftiger Erwerbe von Immobilien zu verwenden. Über die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses wurde von der Gesellschaft jedoch noch kein Beschluss gefasst. Soweit der Nettoemissionserlös für den vorgenannten Zweck nicht ausreicht, wird die Gesellschaft die restlichen Beträge voraussichtlich über Fremdkapital finanzieren. Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für den oben beschriebenen Zweck benötigt wird, beabsichtigt die Gesellschaft, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

Anlegern werden keine Kosten der Gesellschaft oder der Emissionsbank in Rechnung gestellt.

6.3 Interessen beteiligter Personen an dem Angebot

Die ICF ist von der Gesellschaft als Sole Global Coordinator und Sole Bookrunner mandatiert worden und berät die Gesellschaft bei dem Angebot und der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die ICF steht in Zusammenhang mit dem Angebot und der Einbeziehung in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft (siehe "4. Das Angebot – 4.7. Aktienübernahme") und erhält für ihre Tätigkeit eine erfolgsabhängige Provision in Höhe von EUR 1,94 Mio. Zusätzlich wurde die ICF als Designated Sponsor der an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft bestellt. Für diese Tätigkeit erhält ICF von

der Gesellschaft eine marktübliche Vergütung. Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat die ICF ein geschäftliches Eigeninteresse an der Durchführung des Angebots.

Die Greenshoe Aktionäre werden, wenn und soweit die Greenshoe-Option gegenüber diesen ausgeübt wird, den Erlös aus dem Angebot bezogen auf die Greenshoe-Aktien nach Abzug der Provisionen erhalten. Soweit die Greenshoe-Option gegenüber den Greenshoe Aktionären vollständig ausgeübt wird, erhalten die Greenshoe Aktionäre nach Abzug der von den Greenshoe Aktionären zu tragenden Bankprovision, einen Nettoemissionserlös von rund EUR 3,96 Mio. Aus diesem Grund haben die Greenshoe Aktionäre ein finanzielles Interesse an der Durchführung des Angebots.

Zwischen der Gesellschaft und dem Vorstandsmitglied Herrn Speth wurde eine Vereinbarung getroffen, dass Herr Speth, im Falle eines erfolgreichen IPOs, einen Sonderbonus in Höhe von EUR 100,000 erhält. Aus diesem Grund hat Herr Speth ein finanzielles Interesse an der Durchführung des Angebots.

Die derzeitigen Aktionäre und die zukünftigen Inhaber der Neuen Aktien haben aufgrund der mit der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft erzielten Handelbarkeit der Aktien im Freiverkehr (Scale Segment) an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Interesse am erfolgreichen Abschluss der Transaktion.

Ansonsten bestehen keine Interessen oder mögliche Interessenkonflikte von Seiten der an der Emission beteiligten Personen, die für das Angebot von wesentlicher Bedeutung sind.

7. DIVIDENDENRECHTE UND DIVIDENDENPOLITIK

7.1 Dividendenrechte

Die Anteile der Aktionäre am Gewinn der Gesellschaft bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Der Anspruch des Aktionärs auf Zahlung der Dividende verjährt nach drei Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen beginnt, in dem der Berechtigte Kenntnis von den Dividendenanspruch begründenden Umständen erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Dividenden, für die der Zahlungsanspruch verjährt ist, verbleiben bei der Gesellschaft.

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden auf die Aktien der Gesellschaft für ein Geschäftsjahr obliegt der ordentlichen Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres, die auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidet. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn, wie er in dem von Vorstand und Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss nach HGB ausgewiesen ist, gezahlt werden. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrags ist der Jahresüberschuss um Gewinn- und Verlustvorträge des Vorjahres sowie Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Kraft Gesetzes sind bestimmte Rücklagen zu bilden, die bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden müssen. Die Hauptversammlung kann im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns weitere Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Hinsichtlich der Gewinnbeteiligung bestehen keine Beschränkungen oder gesonderte Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden in Übereinstimmung mit den Regeln des jeweiligen Clearingsystems ausgezahlt, soweit die dividendenberechtigten Aktien in einem Clearingsystem verwahrt werden. Einzelheiten über etwaige von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden und die von der Gesellschaft jeweils benannten Zahlstellen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen. Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des nach HGB erstellten Jahresabschlusses der Gesellschaft.

7.2 Dividende je Aktie der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat noch in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 folgende Gewinne an ihre Gesellschafter ausgeschüttet:

	Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember		
	2014	2015	2016
Anzahl der ausgegebenen Geschäftsanteile zum 31. Dezember.....	4.500	4.500	5.000
Konzernjahresüberschuss in EUR (geprüft).....	804.134	1.076.698	4.205.190
Konzernjahresüberschuss je Geschäftsanteil zum 31. Dezember in EUR (ungeprüft)	178,69 ¹	239,27 ²	841,04 ³
Konzernjahresüberschuss je Aktie zum 31. Dezember in EUR (angepasst, ungeprüft)	0,40 ⁴	0,54 ⁴	2,10 ⁴
Gezahlte Dividende in EUR (geprüft)	375.000	700.000	1.336.899
Ausgezahlte Gewinnausschüttung je Geschäftsanteil (ungeprüft).....	83,33 ¹	155,55 ²	267,38 ³
Ausgezahlte Gewinnausschüttung je Aktie (angepasst, ungeprüft)	0,19 ⁴	0,35 ⁴	0,67 ⁴

¹ Angabe je Geschäftsanteil auf Grundlage von 4.500 Geschäftsanteile der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014.

² Angabe je Geschäftsanteil auf Grundlage von 4.500 Geschäftsanteile der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015.

³ Angabe je Geschäftsanteil auf Grundlage von 5.000 Geschäftsanteile der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016.

⁴ Angabe je Aktie auf Grundlage der derzeit ausstehenden Anzahl von Aktien der Gesellschaft (2.000.000 Aktien unmittelbar vor der Durchführung der von der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung im Rahmen des Angebots).

In der Gesellschafterversammlung vom 27. April 2017 wurde beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von EUR 1 Mio. an die Gesellschafter auszuschütten (siehe "21. Jüngste Entwicklungen und Ausblick"). Weitere Angaben zu den Dividendenrechten finden sich im Abschnitt "16. Angaben über das Kapital der Gesellschaft - 16.10. Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen". Dividendenzahlungen unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragsteuer (siehe "20. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland").

7.3 Dividendenpolitik

Die Gesellschaft plant in der Zukunft grds. rund die Hälfte der Jahresüberschüsse als Dividenden auszuschütten. Dies kann jedoch im Einzelfall je nach Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft von der derzeitigen Planung abweichen. Weiterhin soll ein wesentlicher Teil etwaiger Jahresüberschüsse der Gesellschaft auch zukünftig zur Sicherung und zum Ausbau ihrer derzeitigen Marktstellung sowie zur Umsetzung strategischer Ziele herangezogen werden. Eine Aussage über die konkrete Höhe der zukünftigen Dividendenzahlungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Die bereits gezahlten Dividenden geben keine Anhaltspunkte für die Höhe zukünftiger Dividenden. Die Gesellschaft kann keine Aussage zur Höhe künftiger Jahresüberschüsse bzw. Bilanzgewinne oder dazu treffen, ob überhaupt künftig Jahresüberschüsse bzw. Bilanzgewinne erzielt werden.

8. VERWÄSSERUNG

Aktionäre der Gesellschaft werden nach Durchführung des Angebots nicht mehr in demselben Umfang wie zuvor am Grundkapital der Noratis AG beteiligt sein.

Im Zuge der Barkapitalerhöhung wird das bestehende Grundkapital um bis zu EUR 2.000.000,00 auf bis zu EUR 4.000.000,00 erhöht.

Der Nettobuchwert entspricht der Summe der Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens und des aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abzüglich der Summe der Rückstellungen, der Verbindlichkeiten sowie des passiven Rechnungsabgrenzungsposten (im Folgenden "**Nettobuchwert**"). Der Nettobuchwert der Gesellschaft zum 31. März 2017 betrug TEUR 9.041 bzw. EUR 4,52 je Aktie (basierend auf der unmittelbar vor Durchführung der Barkapitalerhöhung ausgegebenen Aktienzahl von 2.000.000).

Nach Durchführung der Barkapitalerhöhung unter der Annahme, dass alle 2.000.000 Neuen Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 20,75 je Neue Aktie (Mittelwert der Preisspanne) im Zuge des Angebots verkauft werden, würde der Gesellschaft ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 38,62 Mio. (Bruttoemissionserlös i.H.v. EUR 41,5 Mio. abzüglich Emissionskosten i.H.v. EUR 2,88 Mio.) zufließen. Wäre der Gesellschaft dieser Betrag bereits zum 31. März 2017 zugegangen, hätte der Nettobuchwert (ohne Berücksichtigung von Steuereffekten) bei ca. EUR 47,66 Mio. bzw. ca. EUR 11,92 je Aktie (basierend auf der Aktienanzahl nach Durchführung der im vollem Umfang durchgeführten Barkapitalerhöhung) gelegen. Dies hätte für die Altaktionäre eine unmittelbare Zunahme des Nettobuchwerts von EUR 7,40 je Aktie (164 %) zur Folge.

9. KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Kapitalisierung und Verschuldung von Noratis zum 31. März 2017 auf Basis des Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 sowie des Rechnungswesens der Gesellschaft. Die nachfolgenden Angaben sollten im Zusammenhang mit dem Finanzteil sowie mit den Kapiteln "10. Ausgewählte Finanzinformationen" und "11. Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage" gelesen werden.

9.1 Kapitalisierung

	Zum 31. März 2017 (ungeprüft) TEUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten ^{1,7}	20.792
davon: garantiert	0
besichert ²	15.465
unbesichert / ungarantiert	5.327
Langfristige Verbindlichkeiten (mit Ausnahme des kurzfristigen Teils der langfristigen Verbindlichkeiten) ^{3,7}	52.299
davon: garantiert	0
besichert ⁴	44.914
unbesichert / ungarantiert	7.385
Eigenkapital ⁸	9.041
Gezeichnetes Kapital ⁸	500
Gesetzliche Rücklage	0
Sonstige Rücklage ⁵	8.538
Kapitalausstattung gesamt ^{6,7,8}	82.132

¹ Entspricht der Summe aus Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

² Die Besicherungen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die durch Grundpfandrechte oder Abtretungen besichert sind (< 1 Jahr).

³ Entspricht der Summe aus Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit größer als einem Jahr.

⁴ Die Besicherungen betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die durch Grundpfandrechte oder Abtretungen besichert sind (> 1 Jahr).

⁵ Entspricht der Summe aus Kapitalrücklage, Gewinnvortrag und Periodenüberschuss.

⁶ Entspricht der Summe aus Eigenkapital sowie kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten.

⁷ Nach dem 31. März 2017 wurden für die Finanzierung von Immobilienerwerben und der geplanten Sanierungsmaßnahmen in Trier, Gladbeck und Frankfurt am Main sowie zur Refinanzierung von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten der Berger Immobilienbesitz GmbH neue besicherte Darlehensverträge mit Kreditinstituten mit einem Gesamtkreditvolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 21,1 Mio. unterzeichnet sowie unbesicherte Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. aufgenommen. Außerdem wird die Gesellschaft spätestens bis zum 26. Juni 2017 eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5,7 Mio. im Wege einer Privatplatzierung zur Ablösung von Darlehenverbindlichkeiten, die von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen gewährt wurden, begeben.

⁸ Nach dem 31. März 2017 hat Noratis eine Dividende in Höhe von 1,0 Mio. ausgezahlt sowie das Stammkapital im Wege der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 1.500.000,00 von EUR 500.000,00 auf EUR 2.000.000,00 erhöht.

9.2 Nettoverschuldung

	Zum 31. März 2017
	(ungeprüft)
	TEUR
A. Kassenbestand ⁴	7.920
B. Zahlungsmitteläquivalente.....	0
C. Wertpapiere im Handelsbestand	0
D. Liquide Mittel (A)+(B)+(C)	7.920
E. Kurzfristige finanzielle Forderungen	0
F. Kurzfristige Bankverbindlichkeiten ⁴	17.028
G. Kurzfristiger Teil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten	0
H. Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ^{1,4}	1.008
I. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (F)+(G)+(H)⁴	18.036
J. Kurzfristige Nettofinanzverschuldung (I)-(E)-(D)⁴	10.116
K. Langfristige Bankverbindlichkeiten ^{2,4}	49.114
L. Ausgegebene Anleihen ⁴	0
M. Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten ^{3,4}	4.685
N. Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K)+(L)+(M)⁴	53.799
O. Nettofinanzverschuldung (J)+(N)	63.916

¹ Entspricht der Summe aus unbesicherten Darlehen gegenüber Gesellschaftern nahestehenden Personen.

² Entspricht der Summe aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

³ Entspricht der Summe aus unbesicherten Darlehen gegenüber Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen.

⁴ Nach dem 31. März 2017 wurden für die Finanzierung von Immobilienerwerben und der geplanten Sanierungsmaßnahmen in Trier, Gladbeck und Frankfurt am Main sowie zur Refinanzierung von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten der Berger Immobilienbesitz GmbH neue besicherte Darlehensverträge mit Kreditinstituten mit einem Gesamtkreditvolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 21,1 Mio. unterzeichnet sowie unbesicherte Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. aufgenommen. Darüber hinaus hat Noratis nach dem 31. März 2017 eine Dividende in Höhe von EUR 1,0 Mio. ausgezahlt. Außerdem wird die Gesellschaft spätestens bis zum 26. Juni 2017 eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 5,7 Mio. im Wege einer Privatplatzierung zur Ablösung von Darlehenverbindlichkeiten, die von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen gewährt wurden, begeben.

Zum 31. März 2017 bestanden bei Noratis folgende Eventualverbindlichkeiten:

- Die Gesellschaft hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass sie die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausstatten wird, dass die Tochtergesellschaft ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. März 2017 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 19.524. Diese Verbindlichkeiten sind in den langfristigen Bankverbindlichkeiten der Konzernbilanz berücksichtigt.
- Im Zuge eines Grundstückkaufvertrages der Noratis Residential GmbH erklärte die Gesellschaft gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Noratis Residential GmbH weist zum 31. März 2017 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.154 aus, die in der Konzernbilanz in den Sonstigen Rückstellungen berücksichtigt sind.

9.3 Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass das Geschäftskapital von Noratis für die Bedürfnisse von Noratis während der nächsten zwölf Monate ab dem Datum des Prospekts ausreicht.

10. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen von Noratis für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 und für den 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 wurden, soweit nicht ausdrücklich anders dargestellt, dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016, dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) sowie dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft entnommen bzw. aus diesen abgeleitet. Der Konzernabschluss 2015, der Konzernabschluss 2016 und der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 sind in diesem Prospekt im Finanzteil ab Seite F-1 ff. enthalten.

Der Konzernabschluss 2015 und der Konzernabschluss 2016 wurden jeweils von der RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niddastraße 91, 60329 Frankfurt am Main ("**RGT**"), nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 ist ungeprüft.

Sind Finanzangaben in den nachstehenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet, so bedeutet dies, dass sie dem Konzernabschluss 2015 oder dem Konzernabschluss 2016 entnommen wurden. Die Kennzeichnung "ungeprüft" wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzangaben verwendet, die entweder dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017, dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft entnommen wurden oder auf Berechnungen von Zahlen aus den vorhergehend genannten Quellen basieren.

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen enthalten bestimmte Kennzahlen, wie Rohertrag Verkauf, Rohertragsmarge Verkauf, Rohertrag Vermietung, Rohertrag, Rohertragsmarge, EBIT, Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) und Eigenkapitalquote, die nicht in den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften definiert oder ausgeführt sind. Diese sog. alternativen Leistungskennzahlen werden von dem Management der Gesellschaft zur Messung, Überwachung und Steuerung der Leistung der Gesellschaft sowie zu Informationszwecken für Anleger verwendet. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die unten dargestellten alternativen Leistungskennzahlen weithin von Anlegern als zusätzliche Kennzahlen zur Beurteilung der finanziellen Leistung eines Unternehmens verwendet werden und nützliche Informationen in Bezug auf die Finanzlage, Cashflows und die finanzielle Leistung der Gesellschaft darstellen. Diese Kennzahlen basieren auf Berechnungen von Zahlen aus den Konzernabschlüssen sowie aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die von der Gesellschaft ausgewiesenen alternativen Leistungskennzahlen sind nicht unbedingt mit den Kennzahlen, die von anderen Unternehmen ausgewiesen werden, vergleichbar. Die von der Gesellschaft verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sollten nicht als Alternative zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit dem HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahlen betrachtet werden. Die von der Gesellschaft verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sind im Abschnitt "3.5 Alternative Leistungskennzahlen" definiert.

Die in den nachfolgenden Tabellen und im Text dargestellten Finanzangaben sind in Tausend EUR (TEUR) oder Millionen EUR (EUR Mio.) angegeben und dementsprechend – soweit nicht anderweitig gekennzeichnet – auf TEUR bzw. EUR Mio. kaufmännisch gerundet. Folglich kann es sein, dass die berechneten Werte (Gesamt- oder Zwischensummen oder Differenzen oder Zahlenverhältnisse) in den nachfolgenden Tabellen nicht in allen Fällen mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Werten übereinstimmen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Des Weiteren kann es sein, dass sich diese gerundeten Werte nicht zu den Gesamtwerten in diesen Tabellen aufaddieren lassen. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben bedeutet ein Bindestrich ("-"), dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

Die Konzernabschlüsse sind im Finanzteil dieses Prospekts abgedruckt. Die nachstehend ausgewählten Finanzdaten sollten in Verbindung mit dem Abschnitt "11. Erläuterung und Analyse

der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage" und den im Finanzteil dieses Prospekts enthaltenen geprüften Konzernabschlüssen gelesen werden.

10.1 Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) entnommen wurden.

	1. Januar bis 31. Dezember 2014 ^(*)		1. Januar bis 31. Dezember 2015 ^(**)		1. Januar bis 31. März 2016		1. Januar bis 31. März 2017	
	TEUR		TEUR		TEUR		TEUR	
	(geprüft)		(geprüft)		(ungeprüft)		(ungeprüft)	
Umsatzerlöse	16.704,6	23.814,0	23.814,0	44.560,3	12.182,3	29.761,7		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	25.842,8	42.547,0	42.547,0	-9.165,2	-7.568,7	-4.438,7		
Sonstige betriebliche Erträge	198,5	89,4	89,4	226,8	86,3	54,5		
Materialaufwendungen								
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-37.186,0	-57.752,8	-57.752,8	-19.395,1	-1.123,9	-16.148,4		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.287,0	-2.195,6	-2.195,6	-2.829,9	-750,6	-520,1		
	<u>-38.473,1</u>	<u>-59.948,5</u>	<u>-59.948,5</u>	<u>-22.225,0</u>	<u>-1.874,5</u>	<u>-16.668,5</u>		
Personalaufwand								
Löhne und Gehälter	-1.005,9	-1.339,6	-1.339,6	-1.904,3	-417,9	-421,5		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-134,6	-185,1	-185,1	-250,6	-52,5	-58,4		
	<u>-1.140,5</u>	<u>-1.524,7</u>	<u>-1.524,7</u>	<u>-2.154,9</u>	<u>-470,4</u>	<u>-479,9</u>		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22,8	-39,9	-39,9	-42,7	-7,3	-11,9		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-634,8	-1.162,3	-1.162,3	-1.286,6	-380,6	-423,6		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ..	25,1	21,3	21,3	13,3	3,7	0,2		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.336,2	-2.280,2	-2.280,2	-3.912,8	-952,1	-809,1		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit⁽¹⁾	1.163,7	1.516,0	-	-	-	-		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-357,7	-436,7	-436,7	-1.805,3	-285,1	-1.930,2		
Ergebnis nach Steuern⁽²⁾	-	-	1.079,3	4.207,9	733,7	5.054,5		
Sonstige Steuern	-1,8	-2,6	-2,6	-2,7	-0,5	-0,9		
Periodenergebnis	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,6		
Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	0	0	0	-0,06	0,01	-0,06		
Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,5		

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

(**) Zur Darstellung der sich aus der Umstellung auf das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes ("BilRUG") ergebenden Unterschiede werden in der dritten Spalte für das Geschäftsjahr 2015 die bereits gemäß BilRUG ermittelten Vorjahresvergleichszahlen dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

(1) Gemäß BilRUG entfällt dieser Posten im Konzernabschluss 2016 ersatzlos.

(2) Konzernabschluss 2016: Neu eingefügt gemäß BilRUG.

10.2 Ausgewählte Angaben aus der Konzernbilanz

Die nachstehende Übersicht zeigt die ausgewählten Positionen der Konzernbilanz von Noratis zu den jeweils angegebenen Stichtagen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 entnommen wurden.

	Zum 31. Dezember		Zum 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
	TEUR			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
AKTIVA				
ANLAGEVERMÖGEN	40,7	71,3	81,3	81,4
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	46.800,3	89.347,2	80.182,0	75.743,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,6	100,5	106,0	133,1
Sonstige Vermögensgegenstände	225,2	142,5	906,1	1.807,5
	253,8	243,1	1.012,1	1.940,6
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.....	1.369,1	2.470,1	5.761,4	7.919,8
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....	444,7	574,4	442,2	425,9
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2

(*) Die Daten zum 31. Dezember 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

	Zum 31. Dezember		Zum 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
	TEUR			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
PASSIVA				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	450,0	500,0	500,0	500,0
Kapitalrücklage	50	2.000,0	2.000,0	2.000,0
Gewinnvortrag	87,9	192,0	-68,2	1.484,4
Jahresüberschuss	804,1	1.076,7	4.205,2	5.053,5
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter.....	3,0	3,0	3,1	3,2
	1.395,0	3.771,7	6.640,1	9.041,1
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen	419,5	598,3	1.635,2	1.981,6
Sonstige Rückstellungen	403,7	490,6	1.721,4	1.999,2
	823,3	1.088,9	3.356,6	3.980,7
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.530,0	79.652,7	70.625,7	66.141,3
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	712,6	29,6	5,5	2,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	633,5	363,5	452,3	854,3
Sonstige Verbindlichkeiten	4.792,6	7.733,3	6.346,0	6.092,6
	46.668,6	87.779,1	77.429,5	73.090,6
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	26,5	71,0	55,5	79,8
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2

(*) Die Daten zum 31. Dezember 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

10.3 Ausgewählte Angaben aus der Konzernkapitalflussrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Angaben aus den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die angegebenen Zeiträume.

	1. Januar bis 31. Dezember 2015 ^{*)}		1. Januar bis 31. März 2016	
	2016		2017	
	TEUR			
	(geprüft)	(geprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)
Periodenergebnis	1.076	4.205	733	5.054
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	40	43	8	12
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	87	1.231	-22	278
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-53	7	0	-19
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-42.568	8.442	7.023	3.546
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-352	-235	-200	173
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.259	3.899	948	809
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag	437	1.805	285	1.930
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-257	-692	-332	-1.584
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-39.331	18.705	8.443	10.199
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen....	-3	-1	-1	-83
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-67	-50	-11	-8
+ Erhaltene Zinsen	25	13	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45	-38	-12	-91
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.000	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0	-2.653
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	52.194	19.586	4.751	12.290
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-10.874	-29.391	-8.105	-16.839
- Gezahlte Zinsen	-2.143	-4.234	-1.089	-747
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-700	-1.337	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	40.477	-15.376	-4.443	-7.949
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.101	3.291	3.988	2.159
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.369	2.470	2.470	5.761
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.470	5.761	6.458	7.920

^{*)} Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2015 wurden aufgrund einer geänderten Ausweissystematik unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 ("DRS 21") in der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 und der damit einhergehenden Änderung der Vorjahresvergleichswerte für das Geschäftsjahr 2015 dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

10.4 Ausgewählte alternative Leistungskennzahlen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten alternativen Leistungskennzahlen von Noratis für die angegebenen Zeiträume, die auf Berechnungen von Zahlen aus den Konzernabschlüssen sowie aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft basieren.

	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2016	2017
	EUR Mio.				
	(ungeprüft)	(geprüft)		(ungeprüft)	
Rohrertrag Verkauf.....	2,6	3,8	9,2	1,7	7,9
Rohrertragsmarge Verkauf (in %).....	18,4 %	19,8 %	24,4 %	16,5 %	27,7 %
Rohrertrag Vermietung	1,4	2,3	3,9	1,0	0,7
Rohrertrag.....	4,0	6,1	13,1	2,7	8,7
Rohrertragsmarge (in %)	24,1 %	25,4 %	29,5 %	22,3 %	29,1 %
EBIT	2,5	3,8	9,9	2,0	7,8
EBT	1,2 ^{**}	1,5	6,0 ^{***}	1,0	7,0
Eigenkapitalquote (in %).....	2,8 %	4,1 %	7,6 %	5,0 %	10,5 %

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

(**) Geprüft. EBT für das Geschäftsjahr 2014 wurde dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

(***) Ungeprüft. EBT für das Geschäftsjahr 2016 wurde auf Basis von Zahlen aus dem Konzernabschluss 2016 berechnet.

11. ERLÄUTERUNG UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die folgende Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis bezieht sich, soweit nicht ausdrücklich anders dargestellt, auf den geprüften Konzernabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2014) ("**Konzernabschluss 2015**"), den geprüften Konzernabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 (mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015) ("**Konzernabschluss 2016**"), den ungeprüften Konzern-Zwischenabschluss nach HGB der Noratis GmbH zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) ("**Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017**" und zusammen mit dem Konzernabschluss 2015 und dem Konzernabschluss 2016 die "**Konzernabschlüsse**"), den geprüften Jahresabschluss nach HGB der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 ("**Jahresabschluss 2016**") sowie Daten aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft. Die Erläuterung und Analyse bezieht sich demnach hinsichtlich des Geschäftsjahres endend zum 31. Dezember 2014, soweit möglich, auf den Konzernabschluss 2015.

Anleger sollten die nachfolgende Erläuterung und Analyse in Verbindung mit diesen Konzernabschlüssen und dem Jahresabschluss 2016 lesen. Die Konzernabschlüsse und der Jahresabschluss 2016 sind in diesem Prospekt im Finanzteil ab Seite F-1 ff. enthalten.

Der Konzernabschluss 2015, der Konzernabschluss 2016 und der Jahresabschluss 2016 wurden jeweils von der RGT geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 ist ungeprüft.

Sind Finanzangaben in den nachstehenden Tabellen als "geprüft" gekennzeichnet, so bedeutet dies, dass sie den geprüften Konzernabschlüssen oder dem geprüften Jahresabschluss 2016 der Gesellschaft entnommen wurden. Die Kennzeichnung "ungeprüft" wird in den nachstehenden Tabellen zur Kenntlichmachung von Finanzangaben verwendet, die entweder dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017, dem Rechnungswesen der Gesellschaft oder dem Berichtswesen des Managements der Gesellschaft entnommen wurden oder auf Berechnungen von Zahlen aus den vorhergehend genannten Quellen basieren. Sämtliche Wertsteigerungs- (absolut und prozentual) und Verhältnisangaben wurden von der Gesellschaft berechnet und sind ungeprüft.

Die nachstehenden ausgewählten Finanzinformationen enthalten bestimmte Kennzahlen, wie Rohertrag Verkauf, Rohertragsmarge Verkauf, Rohertrag Vermietung, Rohertrag, Rohertragsmarge, EBIT, Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) und Eigenkapitalquote, die nicht in den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften definiert oder ausgeführt sind. Diese sog. alternativen Leistungskennzahlen werden von dem Management der Gesellschaft zur Messung, Überwachung und Steuerung der Leistung der Gesellschaft sowie zu Informationszwecken für Anleger verwendet. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die unten dargestellten alternativen Leistungskennzahlen weithin von Anlegern als zusätzliche Kennzahlen zur Beurteilung der finanziellen Leistung eines Unternehmens verwendet werden und nützliche Informationen in Bezug auf die Finanzlage, Cashflows und die finanzielle Leistung der Gesellschaft darstellen. Diese Kennzahlen basieren auf Berechnungen von Zahlen aus den Konzernabschlüssen sowie aus dem Rechnungswesen der Gesellschaft. Die von der Gesellschaft ausgewiesenen alternativen Leistungskennzahlen sind nicht unbedingt mit den Kennzahlen, die von anderen Unternehmen ausgewiesen werden, vergleichbar. Die von der Gesellschaft verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sollten nicht als Alternative zu irgendeiner anderen in Übereinstimmung mit dem HGB als Maßstab für den Unternehmenserfolg definierten Kennzahlen betrachtet werden. Die von der Gesellschaft verwendeten alternativen Leistungskennzahlen sind im Abschnitt "3.5 Alternative Leistungskennzahlen" definiert.

Die in den nachfolgenden Tabellen und im Text dargestellten Finanzangaben sind in Tausend EUR (TEUR) bzw. Millionen EUR (EUR Mio.) angegeben und dementsprechend – soweit nicht anderweitig gekennzeichnet – auf TEUR oder EUR Mio. kaufmännisch gerundet. Folglich kann es sein, dass die berechneten Werte (Gesamt- oder Zwischensummen oder Differenzen oder

Zahlenverhältnisse) in den nachfolgenden Tabellen und im Text nicht in allen Fällen mit den zugrunde liegenden (ungerundeten) Werten übereinstimmen, die an anderer Stelle in diesem Prospekt enthalten sind. Des Weiteren kann es sein, dass sich diese gerundeten Werte nicht zu den Gesamtwerten in diesen Tabellen aufaddieren lassen. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzangaben bedeutet ein Bindestrich ("-"), dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null ("0") bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar ist, aber auf Null gerundet wurde.

11.1 Überblick

Geschäftstätigkeit von Noratis

Noratis ist ein Immobilienunternehmen mit klarem Anlagefokus auf den Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland, vorzugsweise in Randgebieten von Ballungszentren und Städten. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Immobilien mit Entwicklungspotential mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung nach erfolgter Aufwertung der Immobilien. Dabei beträgt der Investitionszyklus vom Ankauf eines Portfolios bis zur Veräußerung und Reinvestition der freien Mittel in der Regel zwei bis drei Jahre.

Noratis deckt entlang der gesamten Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis hin zum Vertrieb alle wesentlichen Kernfunktionen durch eigene Mitarbeiter ab. Nicht-Kernfunktionen wie z. B. die Hausverwaltung sowie die Ausführung der baulichen Aufwertungsmaßnahmen werden durch externe Dienstleister übernommen, die durch Mitarbeiter von Noratis gesteuert werden. Damit behält sich Noratis operative Flexibilität und kann das Geschäftsvolumen deutlich ausweiten, ohne dass dabei die Kosten von Noratis in gleichem Maße steigen ("**Skalierbarkeit**").

Das Unternehmen weist seit dem Geschäftsjahr 2012 nach Eintritt von Herrn Bugarski als Gesellschafter der Gesellschaft ein profitables Wachstum auf. Das durchschnittliche Umsatzwachstum zwischen den Geschäftsjahren 2014 und 2016 betrug 63 %, während das Ergebnis im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 129 % gesteigert werden konnte. Zuletzt erwirtschaftete Noratis Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 von EUR 44,6 Mio. (darunter 85 % aus Verkaufserlösen und 15 % aus Mieterlösen) und im 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2017 von EUR 29,8 Mio. (darunter 96 % aus Verkaufserlösen und 4 % aus Mieterlösen) sowie ein Periodenergebnis von EUR 4,2 Mio. im Geschäftsjahr 2016 und von EUR 5,1 Mio. im 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2017.

Konsolidierungskreis

Konzernobergesellschaft ist die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main (HRB 108645) eingetragene Noratis AG. Zum 31. Dezember 2016 und zum 31. März 2017 waren in den Konzernabschluss neben der Noratis AG drei (31. Dezember 2014: eine, 31. Dezember 2015: drei) inländische Gesellschaften einbezogen, die von der Noratis AG direkt beherrscht werden.

Die Erweiterung des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2015 ist auf die zum 20. Mai 2015 von der Noratis GmbH gegründeten Gesellschaften Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, und Noratis Residential GmbH, Eschborn, an den die Gesellschaft zu 100 % beteiligt ist, zurückzuführen.

11.2 Wesentliche Einflussfaktoren auf das Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass insbesondere die folgenden Faktoren wesentlich zur Entwicklung des Geschäfts und der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Noratis in den vergangenen drei Geschäftsjahren beigetragen haben und voraussichtlich auch weiterhin einen wesentlichen Einfluss haben werden:

Konjunkturelle Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland

Noratis erzielt ihre Umsatzerlöse insbesondere aus den Verkäufen ihrer Immobilien und unterliegt damit den Einflüssen der konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarktes. Der Erfolg von

Noratis ist damit von vielfältigen, sich fortlaufend ändernden Faktoren, die diesen Markt beeinflussen, abhängig. Das wirtschaftliche Umfeld schlägt sich insbesondere in dem Verkehrswert des Immobilienbestandes sowie in den Finanzierungsbedingungen nieder. Diese Größen sind von zahlreichen, sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig. Dazu zählen z. B. die Verfügbarkeit von potenziellen Investoren sowie deren finanzielle Mittel, die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, die demographische Entwicklung und die Entwicklung des Arbeitsmarktes, Angebot und Nachfrage an Immobilien in den jeweiligen Lagen, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen sowie die Beurteilung der Attraktivität von Immobilienakquisitionen im Vergleich mit anderen Anlageformen. Die Umsatzerlöse von Noratis sind ferner abhängig von der Marktentwicklung der einzelnen Regionen, in denen sich die Immobilien von Noratis befinden. Durch unterschiedliche Rahmenbedingungen in den einzelnen Regionen können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf Verkaufserlöse entstehen.

An- und Verkauf von Immobilien

Noratis erzielte in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 und im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 jeweils 84 %, 80 %, 85 % und 96 % ihrer Umsatzerlöse aus dem Verkauf der Immobilien und die restlichen Umsatzerlöse aus Vermietung der Immobilien. Die Gesamtaufwendungen von Noratis bestehen hingegen primär aus den Aufwendungen im Rahmen des Ankaufs von Immobilien (d. h. Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten) und zu einem deutlich geringeren Teil aus den Aufwendungen für Entwicklungsmaßnahmen. Der Rohertrag Verkauf (Verkaufserlöse abzüglich Abgänge von Immobilien, Vertriebskosten sowie Rückstellungszuführungen für noch durchzuführende Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Immobilien) betrug in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 jeweils EUR 2,6 Mio., EUR 3,8 Mio. und EUR 9,2 Mio. und die Rohertragsmarge Verkauf (Rohertrag Verkauf geteilt durch Verkaufserlöse) betrug in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 18,4 %, 19,8 % und 24,4 %.

Der Kauf und Verkauf einer Immobilie kann sowohl unterjährig als auch zwischen den Geschäftsjahren in Abhängigkeit zum Transaktionsvolumen zu starken Schwankungen bei den Umsatzerlösen und Gesamtaufwendungen führen, wie beispielsweise der Ankauf des Immobilienportfolios in Dormagen im Geschäftsjahr 2015 und die erfolgten Blockverkäufe aus diesem Portfolio im Geschäftsjahr 2016 und im ersten Quartal 2017. Da Noratis 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. Der Umfang und die Konditionen der getätigten An- und Verkäufe wirken sich zum Zeitpunkt des An- oder Verkaufs wesentlich auf das jeweilige Periodenergebnis sowie auf den Rohertrag aus. Der von Noratis durch Verkauf von Immobilien erzielbare Rohertrag Verkauf und die Rohertragsmarge Verkauf sind dabei unter anderem von der Wettbewerbsintensität im Markt und dem allgemeinen Markt- und Finanzierungsumfeld abhängig. Verkäufe der zum Verkauf bestimmten Grundstücke verringern jeweils die zukünftig erzielbaren Mieteinnahmen der Gesellschaft, wenn diese nicht durch entsprechende Zukäufe innerhalb der jeweiligen Periode kompensiert werden. Durch die Verringerung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Objekten verringern sich gleichzeitig die in Zukunft anfallenden Veräußerungserlöse von Vorratsimmobilien, wenn diese nicht durch entsprechende Zukäufe innerhalb der jeweiligen Periode kompensiert werden. Gleichzeitig erhöht sich der Barmittelstand von Noratis, sofern der Nettoverkaufserlös nicht vollständig oder teilweise zur Rückführung der Finanzierungen verwendet wird.

Entwicklung des Vermietungsstands und Reduzierung der Leerstandsquote

Auch wenn die Mieterlöse aufgrund des Geschäftsmodells von Noratis einen verhältnismäßig geringen Anteil an den Umsatzerlösen darstellen (Geschäftsjahr 2014: 16 %, Geschäftsjahr 2015: 20 %, Geschäftsjahr 2016: 15 %, 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017: 4 %) und bei beabsichtigten Privatisierungsprojekten Leerstand auch bewusst in Kauf genommen wird, da unvermietete Wohnungen einen höheren Preis erzielen, so hängt der wirtschaftliche Erfolg von Noratis teilweise davon ab, dass es ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien parallel zu den Entwicklungsmaßnahmen zu erhalten bzw. zu steigern sowie den Leerstand von Mietobjekten zu verringern. Leerstände führen nicht nur zu einer

Reduzierung der Mieteinnahmen bzw. der erzielbaren Verkaufserlöse aus Blockverkäufen, sondern ziehen auch Betriebs- und Nebenkosten für die Objekte nach sich, die anderenfalls auf den Mieter umgelegt würden. Noratis beabsichtigt, das Potenzial zur Steigerung der Erträge aus den Wohnungsbeständen durch den Abbau von Leerständen auszunutzen. Eine weitere Verringerung der Leerstände kann durch Renovierungen und Modernisierungen der Objekte sowie die weitere Verbesserung der Mieterstruktur erreicht werden. Äußere Umstände, wie etwa eine Änderung in der Infrastruktur oder der Bevölkerungsstruktur, können sich positiv wie auch negativ auf die Umgebung und damit die Attraktivität von Immobilien auswirken. Die Reduzierung des Leerstands innerhalb der Wohnimmobilienportfolios führt zu einem Anstieg der Mieteinnahmen für diese Immobilien sowie zur Verminderung des Anteils von Betriebs- und Nebenkosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Nutzung von Wertsteigerungspotenzialen durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen

Die Ertragslage von Noratis ist unmittelbar beeinflusst von der Höhe der erzielbaren Verkaufspreise und Mieteinnahmen. Von erheblicher Bedeutung sind hierbei der Zustand und Wohnstandard einer Wohnung bzw. Immobilie. Die Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben Auswirkungen auf die erzielbaren Verkaufs- und Mieterlöse und damit auf die Erträge von Noratis. Immobilien, in die Noratis investiert, verfügen in der Regel über Verbesserungspotenziale, durch deren Ausnutzung die Erträge der Immobilien gesteigert werden können. Hierzu gehören z. B. Investitionen in energetische Sanierungen und Modernisierungen, bei denen neue Fenster mit höheren Dämmwerten eingebaut und/oder Wärmedämmverbundsysteme auf den Fassaden montiert werden. Zudem kann die Wohnqualität z. B. durch Badsanierungen gesteigert werden. Geprüft werden auch Verbesserungspotenziale wie der Ausbau von Dachgeschossen zu neuen Wohnungen, die Erweiterung von Wohnungen durch Balkone oder Terrassen sowie die Neugestaltung von Außenanlagen. Ziel dieser Entwicklungsmaßnahmen ist es, die Gebäude bzw. die Wohnungen in einem Zustand zu versetzen, der den aktuellen Marktanforderungen entspricht, um einen höheren Verkaufspreis oder die langfristige Vermietbarkeit und damit nachhaltige Mieterlöse zu gewährleisten.

Finanzierungsaufwand und Zinsniveau

Noratis deckte bisher ihren Finanzierungsbedarf sowie den Erwerb von Immobilien vor allem über grundbuchbesicherte Bankenfinanzierungen sowie über Aufnahme von unbesicherten Darlehen ab. Zukünftig wird Noratis den Erwerb von Immobilien auch zum Teil über unbesicherte Schuldverschreibungen finanzieren (siehe "13. Geschäftstätigkeit – 13.9 Wesentliche Verträge – Anleihe 2017"). Zum 31. März 2017 enthielt die Konzernbilanz bei einer Bilanzsumme von TEUR 86.192 zinstragende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 66.141 (davon TEUR 5.762 unbesicherte Bankdarlehen) und unbesicherte Darlehen gegenüber Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen in Höhe von TEUR 5.694, die in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die unbesicherten Darlehen gegenüber Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen wurden durch die Begebung von Schuldverschreibungen im Juni 2017 refinanziert. Insgesamt ist die Bereitschaft der Finanzierungspartner, eine Investition zu angemessenen Konditionen zu begleiten, für Noratis von maßgeblicher Bedeutung.

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen ändern sich kontinuierlich und beeinflussen je nach Entwicklung die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten. Zu den beeinflussenden Faktoren zählt insbesondere die Entwicklung der derzeit günstigen Finanzierungszinsen. Die Ertragskraft von Noratis wird somit von der Entwicklung des Marktes für Fremdfinanzierungen erheblich beeinflusst. Die grundpfandrechlich besicherten Darlehen und Kredite von Noratis 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 variabel verzinslich auf dem EURIBOR basierte Darlehen strukturiert. Zum 31. März 2017 betrug der durchschnittliche Zinssatz der besicherten Bankdarlehen von Noratis 1,83 % p.a. Die unbesicherten Bankdarlehen haben eine Laufzeit von zwei Jahren und werden mit

7 % bis 8 % p.a. verzinst während die Schuldverschreibungen mit 7,5 % verzinst werden. Die Steuerung der Liquidität in diesem Zusammenhang wird durch die Staffelung der Fälligkeiten erleichtert.

Zur Absicherung des Zinsrisikos setzt Noratis teilweise derivative Finanzinstrumente ein, was grundsätzlich laufzeit- und volumenkongruent mit den variablen Darlehen auf EURIBOR Basis erfolgt. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 bestanden bei Noratis Zinsswaps im Volumen von TEUR 2.755 (Geschäftsjahr 2014: TEUR 1.439, Geschäftsjahr 2015: TEUR 13.520, Geschäftsjahr 2016: TEUR 13.416). Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps betrug TEUR -15 zum 31. Dezember 2014, TEUR -135 zum 31. Dezember 2015, TEUR -141 zum 31. Dezember 2016 und TEUR -35 zum 31. März 2017. Der aus den Darlehen variierende Zinsaufwand ist 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.

11.3 Ertragslage

Überblick

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) entnommen wurden.

	1. Januar bis 31. Dezember 2014 ^(*)		1. Januar bis 31. Dezember 2015 ^(**)		1. Januar bis 31. März 2016		1. Januar bis 31. März 2017	
	TEUR (geprüft)		TEUR (geprüft)		TEUR (ungeprüft)		TEUR (ungeprüft)	
Umsatzerlöse	16.704,6	23.814,0	23.814,0	44.560,3	12.182,3	29.761,7		
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	25.842,8	42.547,0	42.547,0	-9.165,2	-7.568,7	-4.438,7		
Sonstige betriebliche Erträge	198,5	89,4	89,4	226,8	86,3	54,5		
Materialaufwendungen								
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-37.186,0	-57.752,8	-57.752,8	-19.395,1	-1.123,9	-16.148,4		
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.287,0	-2.195,6	-2.195,6	-2.829,9	-750,6	-520,1		
	-38.473,1	-59.948,5	-59.948,5	-22.225,0	-1.874,5	-16.668,5		
Personalaufwand								
Löhne und Gehälter	-1.005,9	-1.339,6	-1.339,6	-1.904,3	-417,9	-421,5		
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-134,6	-185,1	-185,1	-250,6	-52,5	-58,4		
	-1.140,5	-1.524,7	-1.524,7	-2.154,9	-470,4	-479,9		
Abschreibungen								
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-22,8	-39,9	-39,9	-42,7	-7,3	-11,9		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-634,8	-1.162,3	-1.162,3	-1.286,6	-380,6	-423,6		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ..	25,1	21,3	21,3	13,3	3,7	0,2		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.336,2	-2.280,2	-2.280,2	-3.912,8	-952,1	-809,1		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit⁽¹⁾	1.163,7	1.516,0	-	-	-	-		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-357,7	-436,7	-436,7	-1.805,3	-285,1	-1.930,2		
Ergebnis nach Steuern⁽²⁾	-	-	1.079,3	4.207,9	733,7	5.054,5		
Sonstige Steuern	-1,8	-2,6	-2,6	-2,7	-0,5	-0,9		
Periodenergebnis	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,6		
Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	0	0	0	-0,06	0,01	-0,06		
Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	804,1	1.076,7	1.076,7	4.205,2	733,2	5.053,5		

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

(**) Zur Darstellung der sich aus der Umstellung auf das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes ("BiIRUG") ergebenden Unterschiede werden in der dritten Spalte für das Geschäftsjahr 2015 die bereits gemäß BiIRUG ermittelten Vorjahresvergleichszahlen dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

(1) Gemäß BiIRUG entfällt dieser Posten im Konzernabschluss 2016 ersatzlos.

(2) Konzernabschluss 2016: Neu eingefügt gemäß BiIRUG.

Vergleich der Ertragslage für die Geschäftsjahre 2014, 2015 und 2016 sowie für den 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017

Umsatzerlöse

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Umsatzerlöse von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) entnommen wurde.

	1. Januar bis 31. Dezember						1. Januar bis 31. März			
	2014 ^(*)		2015		2016		2016		2017	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
	(geprüft)			(geprüft)			(ungeprüft)			
Umsatzerlöse										
- Verkaufserlöse.....	13.969	84	19.048	80	37.841	85	10.426	80	28.478	96
- Mieterlöse										
Wohnobjekte	2.736	16	4.748	20	6.649	15	1.737	20	1.243	4
- Mieterlöse Gewerblich....	-	-	18	-	70	-	19	-	16	-
- Dienstleistungen	-	-	-	-	-	-	0	-	25	-
	16.705	100	23.814	100	44.560	100	12.182	100	29.761	100

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien umfassen den für den Verkauf der Immobilien in Rechnung gestellten Betrag. Die Umsatzerlöse 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.

Mieterlöse 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.

Die Umsatzerlöse von Noratis erhöhten sich von TEUR 16.705 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 7.109 (43 %) auf TEUR 23.814 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist primär auf höhere Verkaufserlöse zurückzuführen, die von TEUR 13.969 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 5.079 (36 %) auf TEUR 19.048 im Geschäftsjahr 2015 gestiegen sind. Der Anstieg resultierte zum etwa gleichen Teil aus dem Anstieg der Verkaufserlöse aus beiden Vertriebskanälen – Privatisierungen und Blockverkäufen – vor allem an den Standorten Ulm, Steinau a.d. Str. und Bad Homburg. Die Mieterlöse Wohnobjekte erhöhten sich aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes sowie des Erwerbs von Immobilien, die einen durchschnittlich höheren Mietzins hatten, von TEUR 2.736 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 2.012 (73 %) auf TEUR 4.748 im Geschäftsjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich die Umsatzerlöse von Noratis deutlich von TEUR 23.814 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 20.746 (87 %) auf TEUR 44.560. Der Anstieg der Umsatzerlöse war primär auf höhere Verkaufserlöse zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2016 von TEUR 19.048 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 18.793 (98 %) auf TEUR 37.841 gestiegen sind. Dabei wurden die Verkaufserlöse insgesamt von Blockverkäufen an den Standorten Dormagen, Mayen und Bünde dominiert. Die Umsatzerlöse aus der Privatisierung hingegen sind im Geschäftsjahr 2016 zurückgegangen und konnten überwiegend am Standort Ulm erzielt werden, an dem sämtliche für die Einzelprivatisierung vorgesehenen Wohnungen im Geschäftsjahr 2016 veräußert werden konnten. Die Mieterlöse Wohnobjekte sind im Geschäftsjahr 2016 primär durch einen im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienstand sowie den erfolgreichen Abbau von Leerstand von TEUR 4.748 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.901 (40 %) auf TEUR 6.649 gestiegen.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erhöhten sich die Umsatzerlöse von Noratis von TEUR 12.182 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 17.579 (144 %) auf TEUR 29.761. Maßgeblich ursächlich dafür war der Verkauf eines zweiten Teilportfolios über 309 Wohneinheiten am Standort Dormagen, der am Ende Januar 2017 realisiert werden konnte.

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

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-Maßnahmen**"). Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Bestandsveränderung von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen wie sie dem Konzernabschluss 2016, dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) und dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen wurde.

	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2016	2017
	TEUR				
	(ungeprüft)	(geprüft)		(ungeprüft)	
Zugänge Immobilien.....	37.186	57.753	18.095	1.124	16.148
Abgänge Immobilien.....	-11.343	-15.206	-27.260	-8.693	-20.587
	-25.843	42.547	-9.165	-7.569	-4.439

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Zugänge von Immobilien, die in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 sowie im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erfolgt sind.

	Standort	Anzahl Wohneinheiten	Geplanter Vertriebsweg
Geschäftsjahr 2014	Ulm	104	Blockverkauf ⁽¹⁾ /Privatisierung ⁽²⁾
	Bünde	240	Blockverkauf
	Mayen	129	Blockverkauf
	Frankfurt I	100	Privatisierung
	Krefeld	30	Privatisierung
	Gesamt	603	
Geschäftsjahr 2015	Dormagen	755	Blockverkauf/Privatisierung
	Krefeld	6	Privatisierung
	Riedstadt	24	Blockverkauf
	Schwarzenbek	99	Blockverkauf/Privatisierung
	Gesamt	884	
Geschäftsjahr 2016	Erlensee	46	Blockverkauf/Privatisierung
	Großkrotzenburg	54	Privatisierung
	Trier I	36	Privatisierung
	Gesamt	136	

	Standort	Anzahl Wohneinheiten	Geplanter Vertriebsweg
3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017	Raum Erfurt	121	Privatisierung
	Rügen ⁽³⁾	139	Blockverkauf/Privatisierung
	Gesamt	260	

- (1) Verkauf einzelner Mehrfamilienhäuser bzw. Häuserzeilen, bis hin zu ganzen Portfolios ("**Blockverkauf**").
(2) Verkauf von einzelnen Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger ("**Privatisierung**").
(3) Aufgrund notariell beurkundeter Grundstückskaufverträgen wurde die Kaufpreiszahlung bereits im 3-Monatszeitraum endend am 31. März 2017 geleistet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im April 2017.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Abgänge von Immobilien, die in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 sowie im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erfolgt sind.

	Standort	Anzahl Wohneinheiten	Vertriebsweg
Geschäftsjahr 2014	Koblenz	24	Blockverkauf
	Friedberg	72	Blockverkauf
	Heddesheim	1	Privatisierung
	Neu Isenburg	9	Privatisierung
	Bad Homburg	4	Blockverkauf
	Zweibrücken	28	Privatisierung/Blockverkauf
	Steinau	56	Blockverkauf
	Gesamt	194	
Geschäftsjahr 2015	Bad Hersfeld	55	Blockverkauf
	Bad Homburg	14	Privatisierung
	Heddesheim	8	Privatisierung
	Krefeld	10	Privatisierung
	Mayen	18	Blockverkauf
	Neu Isenburg	3	Privatisierung
	Steinau	72	Blockverkauf
	Ulm	58	Blockverkauf/Privatisierung
Zweibrücken	11	Blockverkauf/Privatisierung	
	Gesamt	249	
Geschäftsjahr 2016	Bünde	240	Blockverkauf
	Dormagen	137	Blockverkauf
	Krefeld	9	Privatisierung
	Mayen	158	Blockverkauf
	Ulm	46	Privatisierung
	Zweibrücken	3	Privatisierung
	Gesamt	593	

	Standort	Anzahl Wohneinheiten	Vertriebsweg
3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017	Dormagen	309	Blockverkauf
	Krefeld	7	Privatisierung
	Zweibrücken	1	Privatisierung
	Gesamt	317	

Der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen stieg stark von TEUR 25.842,8 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 16.704,2 (65 %) auf TEUR 42.547,0 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 deutlich gestiegene Akquisitionsvolumen zurückzuführen. Insgesamt ist das Akquisitionsvolumen von Noratis im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 um TEUR 20.567 auf TEUR 57.753 gestiegen, was einer Steigerung von rund 55 % entspricht.

Im Geschäftsjahr 2016 verminderte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen von TEUR 42.547,0 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 51.712,2 (122 %) auf TEUR -9.165,2, vor allem aufgrund der im Geschäftsjahr 2016 getätigten Verkäufe von zum Verkauf bestimmten Grundstücken. Insgesamt reduzierte sich das Akquisitionsvolumen von Noratis im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 um TEUR 39.658 auf TEUR 18.095.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 reduzierte sich der Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen von TEUR 7.568,7 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 3.130,0 (41 %) auf TEUR 4.438,7. Maßgeblich ursächlich dafür war das im Vergleich zum Ankauf höhere Verkaufsvolumen von Vorratsimmobilien durch den großen Blockverkauf in Dormagen im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017.

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.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung des Materialaufwands von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen wie sie dem Konzernabschluss 2016, dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) und dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen wurde.

	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014^(*)	2015	2016	2016	2017
	TEUR				
	(ungeprüft)	(geprüft)		(ungeprüft)	
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ..	37.186	57.753	18.095	1.124	15.721
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte ...	0	0	1.300	0	427
Umlagefähige Betriebskosten.....	627	1.208	1.489	385	261
Nicht umlagefähige Betriebskosten.....	660	987	1.341	366	259
	38.473	59.948	22.225	1.875	16.668

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

Der Materialaufwand stieg von TEUR 38.473,1 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 21.475,4 (56 %) auf TEUR 59.948,5 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 deutlich gestiegene Akquisitionsvolumen zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2016 sank der Materialaufwand von TEUR 59.948,5 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 37.723,5 (63 %) auf TEUR 22.225,0. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf das gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 wesentlich geringere Akquisitionsvolumen zurückzuführen. Dies war im Wesentlichen auf die hohe Kapitalbindung zurückzuführen, die sich erst im vierten Quartal 2016 mit den Blockverkäufen an den Standorten Dormagen und Bünde auflöste und der Gesellschaft wieder einen erhöhten Handlungsspielraum auf der Erwerbsseite ermöglichte.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg der Materialaufwand von TEUR 1.874,5 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 14.794,0 (789 %) auf TEUR 16.668,5. Maßgeblich ursächlich dafür war das im Vergleich zum Vorjahr höhere Ankaufsvolumen.

Rohrertrag und Rohertragsmarge

Der Rohertrag Verkauf stieg von EUR 2,6 Mio. im Geschäftsjahr 2014 um EUR 1,2 Mio. (46 %) auf EUR 3,8 Mio. im Geschäftsjahr 2015. Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Rohertrag Verkauf deutlich von EUR 3,8 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um EUR 5,4 Mio. (142 %) auf EUR 9,2 Mio. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg der Rohertrag Verkauf von EUR 1,7 Mio. im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um EUR 6,2 Mio. (365 %) auf EUR 7,9 Mio. Die Rohertragsmarge Verkauf betrug 18,4 % im Geschäftsjahr 2014, 19,8 % im Geschäftsjahr 2015, 24,4 % im Geschäftsjahr 2016 und 27,7 % im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017.

Der Rohertrag Vermietung stieg von EUR 1,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014 um EUR 0,9 Mio. (64 %) auf EUR 2,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015. Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Rohertrag Vermietung von EUR 2,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um EUR 1,6 Mio. (70 %) auf EUR 3,9 Mio. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 sank der Rohertrag Vermietung von EUR 1,0 Mio. im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um EUR 0,3 Mio. (30 %) auf EUR 0,7 Mio.

Der Rohertrag stieg von EUR 4,0 Mio. im Geschäftsjahr 2014 um EUR 2,1 Mio. (52 %) auf EUR 6,1 Mio. im Geschäftsjahr 2015. Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Rohertrag deutlich von EUR 6,1 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um EUR 7,0 Mio. (115 %) auf EUR 13,1 Mio. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg der Rohertrag von EUR 2,7 Mio. im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um EUR 6,0 Mio. (222 %) auf EUR 8,7 Mio. Die Rohertragsmarge betrug 24,1 % im Geschäftsjahr 2014, 25,4 % im Geschäftsjahr 2015, 29,5 % im Geschäftsjahr 2016 und 29,1 % im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017.

Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich aus Löhnen und Gehältern, sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung zusammen.

Der Personalaufwand stieg von TEUR 1.140,5 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 384,2 (34 %) auf TEUR 1.524,7 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg des Personalaufwandes resultierte aus dem gezielten Aufbau des Personals im Geschäftsjahr 2015 sowie einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung.

Im Geschäftsjahr 2016 stieg der Personalaufwand vor allem aufgrund des weiteren gezielten Aufbaus des Personals, der mit dem Wachstum von Noratis einhergeht, um TEUR 630,2 (41 %) von TEUR 1.524,7 im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 2.154,9.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg der Personalaufwand geringfügig von TEUR 470,4 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 9,5 (2 %) auf TEUR 479,9.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Darüber hinaus enthält dieser Posten im Geschäftsjahr 2015 eine Nutzungsentschädigung in Höhe von TEUR 286 dafür, dass der Nutzen- und Lastenübergang von Immobilien bereits vor Zahlung des vollständigen Kaufpreises erfolgt ist.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von Noratis in den jeweils angegebenen Zeiträumen wie sie dem Konzernabschluss 2016, dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 (mit Periodenvergleichszahlen zum 31. März 2016) und dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen wurden.

	1. Januar bis 31. Dezember			1. Januar bis 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2016	2017
	TEUR				
	(ungeprüft)	(geprüft)		(ungeprüft)	
Vertriebskosten.....	55	69	39	16	1
Nutzungsentschädigung	0	286	0	-	-
Sonstige Betriebskosten.....	580	807	1.248	364	422
	635	1.162	1.287	380	423

(*) Die Daten für das Geschäftsjahr 2014 wurden dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR 634,8 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 527,5 (83 %) auf TEUR 1.162,3 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem allgemein gestiegenen Geschäftsvolumen.

Im Geschäftsjahr 2016 stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.162,3 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 124,3 (11 %) auf TEUR 1.286,6 an, was mit dem Wachstum von Noratis im Geschäftsjahr 2016 einhergeht.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 380,6 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 43,0 (11 %) auf TEUR 423,6. Maßgeblich ursächlich dafür waren im Vergleich zum Vorjahresquartal höhere Rechts- und Beratungskosten.

EBIT

EBIT stieg von EUR 2,5 Mio. im Geschäftsjahr 2014 um EUR 1,3 Mio. (52 %) auf EUR 3,8 Mio. im Geschäftsjahr 2015. Im Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich EBIT deutlich von EUR 3,8 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um EUR 6,1 Mio. (161 %) auf EUR 9,9 Mio. Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg EBIT von EUR 2,0 Mio. im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um EUR 5,8 Mio. (290 %) auf EUR 7,8 Mio.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen stiegen von TEUR 1.336,2 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 944 (71 %) auf TEUR 2.280,2 im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg resultierte aus den im Geschäftsjahr 2015 und im Verlaufe des Geschäftsjahres 2014 neu aufgenommenen Bankkrediten sowie Darlehen zur Finanzierung der getätigten Objektankäufe.

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich Zinsen und ähnliche Aufwendungen deutlich von TEUR 2.280,2 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.632,6 (72 %) auf TEUR 3.912,8. Dieser Anstieg resultierte vor allem aus dem durchschnittlich höheren Kreditengagement im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 sanken Zinsen und ähnliche Aufwendungen von TEUR 952,1 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 143,0 (15 %) auf

TEUR 809,1. Maßgeblich ursächlich dafür war das niedrigere Volumen an unbesicherten Bankdarlehen gegenüber dem Vorjahresquartal.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg aufgrund des starken Umsatz- und Produktivitätszuwachses von EUR 1,2 Mio. im Geschäftsjahr 2014 um EUR 0,3 Mio. (25 %) auf EUR 1,5 Mio. im Geschäftsjahr 2015.

Die Gesellschaft nutzt das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit weiterhin als einen Erfolgsindikator, obwohl es nach BilRUG nicht mehr in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wird. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit berechnet sich nun als Periodenergebnis vor sonstigen Steuern sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und erhöhte sich aufgrund der gestiegenen Verkaufserlöse von EUR 1,5 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um EUR 4,5 Mio. (300 %) auf EUR 6,0 Mio. im Geschäftsjahr 2016.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von EUR 1,0 Mio. im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um EUR 6,0 Mio. (600 %) auf EUR 7,0 Mio. Maßgeblich ursächlich dafür war das gestiegene Verkaufsvolumen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Aufwendungen für Ertragsteuern betreffen die Körperschaft-, die Gewerbesteuer, den Solidaritätszuschlag des laufenden Geschäftsjahres sowie die Nachzahlungen des Vorjahres.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stiegen von TEUR 357,7 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 79 (22 %) auf TEUR 436,7 im Geschäftsjahr 2015. Die Erhöhung des Aufwands aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 ist im Wesentlichen auf die positive Geschäftsentwicklung zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2016 stiegen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 436,7 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.368,6 (313 %) auf TEUR 1.805,3 an. Die deutliche Erhöhung des Aufwands aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 ist gleichermaßen auf die verbesserte Ertragslage von Noratis zurückzuführen.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stiegen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag deutlich von TEUR 285,1 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 1.645,1 (577 %) auf TEUR 1.930,2. Maßgeblich ursächlich dafür war die im Vergleich zum Vorjahresquartal verbesserte Ertragslage aufgrund gesteigener Verkaufserlöse.

Der Ertragsteuersatz von Noratis betrug in den Geschäftsjahren endend zum 31. Dezember 2014 und 31. Dezember 2015 jeweils 25,6 % und zum 31. Dezember 2016 27,3 % und ergibt sich bei Anwendung eines Körperschaftsteuersatzes von 15 % zuzüglich des Solidaritätszuschlages von 5,5 % der Körperschaftsteuer sowie einer gewichteten Gewerbeertragsteuer auf das Ergebnis vor Ertragsteuern.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis stieg von TEUR 804,1 im Geschäftsjahr 2014 um TEUR 272,6 (34 %) auf TEUR 1.076,7 im Geschäftsjahr 2015. Die Verbesserung des Periodenergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus den deutlich höheren Umsatzerlösen, die gegenüber dem Vorjahr um rund 43 % gesteigert werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2016 stieg das Periodenergebnis deutlich von TEUR 1.076,7 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 3.128,5 (291 %) auf TEUR 4.205,2 im Geschäftsjahr 2016. Die Verbesserung des Periodenergebnisses resultiert dabei maßgeblich aus den deutlich höheren Umsatzerlösen, die gegenüber dem Vorjahr um rund 87 % gesteigert werden konnten.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 stieg das Periodenergebnis von TEUR 733,2 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 4.320,4 (589 %) auf TEUR 5.053,6. Maßgeblich ursächlich dafür war die im Vergleich zum Vorjahresquartal verbesserte Ertragslage aufgrund gestiegener Verkaufserlöse.

11.4 Vermögenslage

Überblick

Die nachstehende Übersicht zeigt die ausgewählten Positionen der Konzernbilanz von Noratis zu den jeweils angegebenen Stichtagen, wie sie dem Konzernabschluss 2015, dem Konzernabschluss 2016 und dem Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 entnommen wurden.

	Zum 31. Dezember		Zum 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
	TEUR			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
AKTIVA				
ANLAGEVERMÖGEN	40,7	71,3	81,3	81,4
UMLAUFVERMÖGEN				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten.....	46.800,3	89.347,2	80.182,0	75.743,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28,6	100,5	106,0	133,1
Sonstige Vermögensgegenstände	225,2	142,5	906,1	1.807,5
	253,8	243,1	1.012,1	1.940,6
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.....	1.369,1	2.470,1	5.761,4	7.919,8
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN.....	444,7	574,4	442,2	425,9
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2

(*) Die Daten zum 31. Dezember 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

	Zum 31. Dezember		Zum 31. März	
	2014 ^(*)	2015	2016	2017
	TEUR			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
PASSIVA				
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	450,0	500,0	500,0	500,0
Kapitalrücklage	50	2.000,0	2.000,0	2.000,0
Gewinnvortrag	87,9	192,0	-68,2	1.484,4
Jahresüberschuss	804,1	1.076,7	4.205,2	5.053,5
Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter.....	3,0	3,0	3,1	3,2
	1.395,0	3.771,7	6.640,1	9.041,1
RÜCKSTELLUNGEN				
Steuerrückstellungen	419,5	598,3	1.635,2	1.981,6
Sonstige Rückstellungen	403,7	490,6	1.721,4	1.999,2
	823,3	1.088,9	3.356,6	3.980,7
VERBINDLICHKEITEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.530,0	79.652,7	70.625,7	66.141,3
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	712,6	29,6	5,5	2,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	633,5	363,5	452,3	854,3
Sonstige Verbindlichkeiten	4.792,6	7.733,3	6.346,0	6.092,6
	46.668,6	87.779,1	77.429,5	73.090,6
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	26,5	71,0	55,5	79,8
	48.913,5	92.710,8	87.481,7	86.192,2

(*) Die Daten zum 31. Dezember 2014 wurden dem Konzernabschluss 2015 entnommen.

Vergleich der Bilanzwerte zum 31. Dezember 2014, 2015 und 2016 sowie zum 31. März 2017

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme stieg von TEUR 48.913,5 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 43.797,3 (90 %) auf TEUR 92.710,8 zum 31. Dezember 2015. Die Steigerung ist fast ausschließlich auf den durch die Zukäufe gestiegenen Immobilienbestand im Umlaufvermögen zurückzuführen, denen entsprechende Zuwächse bei den Finanzschulden gegenüberstehen.

Zum 31. Dezember 2016 reduzierte sich die Bilanzsumme von TEUR 92.710,8 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 5.229,1 (6 %) auf TEUR 87.481,7, was primär auf die im Geschäftsjahr 2016 höheren Verkäufe im Verhältnis zu Ankäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien zurückzuführen ist.

Zum 31. März 2017 reduzierte sich die Bilanzsumme leicht um TEUR 1.289,5 (1 %) gegenüber dem 31. Dezember 2016 auf TEUR 86.192,2, was primär auf das gegenüber den Ankäufen höhere Verkaufsvolumen von Vorratsimmobilien zurückzuführen ist.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen umfasst immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen. Zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich das Anlagevermögen von TEUR 40,7 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 30,6 (75 %) auf TEUR 71,3. Dieser Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Erwerb eines Pkw.

Zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich das Anlagevermögen von TEUR 71,3 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 10 (14 %) auf TEUR 81,3. Dieser Anstieg resultierte vor allem aus Zugängen in der Geschäftsausstattung.

Zum 31. März 2017 blieb das Anlagevermögen mit TEUR 81,4 gegenüber dem 31. Dezember 2016 nahezu unverändert.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen umfasst insbesondere zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte umfassen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungskosten zuzüglich der nachträglichen Aufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit (Entwicklungsmaßnahmen). Die Immobilien der Gesellschaft sind grundsätzlich zur Vermarktung bestimmt und werden daher als Umlaufvermögen (Vorräte) ausgewiesen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich zum 31. Dezember 2015 stark von TEUR 46.800,3 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 42.546,9 (91 %) auf TEUR 89.347,2, da insgesamt deutlich mehr Liegenschaften hinzugekauft als veräußert wurden. Das im Geschäftsjahr 2015 realisierte Wachstum resultierte insbesondere aus dem bislang größten Immobilienerwerb in Dormagen sowie den Objekten in Schwarzenbek und Riedstadt mit einem Ankaufsvolumen von in Summe rund EUR 56 Mio.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte reduzierten sich zum 31. Dezember 2016 von TEUR 89.347,2 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 9.165,2 (10 %) auf TEUR 80.182,0. Der Rückgang ist primär auf die im Geschäftsjahr 2016 höheren Verkäufe im Verhältnis zu Ankäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte reduzierten sich zum 31. März 2017 von TEUR 80.182,0 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 4.438,7 (6 %) auf TEUR 75.743,3, was primär auf das gegenüber den Ankäufen höhere Verkaufsvolumen von Vorratsimmobilien zurückzuführen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögensgegenstände.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände reduzierten sich zum 31. Dezember 2015 von TEUR 253,8 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 10,7 (4 %) auf TEUR 243,1, was primär auf einen Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände zurückzuführen ist, während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gestiegen sind. Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände begründet sich vorwiegend durch den Verkauf von Objekten, bei denen Kautionen zurückgezahlt wurden, während die Kautionsverwahrung für Objektzükäufe durch einen externen Dienstleister übernommen wurde, so dass diese keinen Einfluss auf die Bilanz von Noratis hatten.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stiegen zum 31. Dezember 2016 von TEUR 243,1 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 769,0 (317 %) auf TEUR 1.012,1 an, was auf die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 763,6 zurückzuführen ist. Ursächlich für diese Zunahme war eine Steuerrückforderung der Gesellschaft. Im Laufe des Geschäftsjahres 2016 hat Noratis Residential GmbH eine Vorabausschüttung in Folge einer erfolgreichen Objektveräußerung an die Gesellschaft geleistet. Durch die in diesem Zusammenhang abgeführten Steuern bestand eine entsprechende Körperschaftssteuerückforderung.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erhöhten sich zum 31. März 2017 von TEUR 1.012,1 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 928,5 (92 %) auf TEUR 1.940,6, was primär auf eine Anzahlung im Rahmen eines Projektankaufs zurückzuführen ist.

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks erhöhten sich deutlich von TEUR 1.369,1 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.101,0 (80 %) auf TEUR 2.470,1 zum 31. Dezember 2015. Ursache dafür war insbesondere die Notwendigkeit EUR 1 Mio. Barmittel bei einer Bank im Rahmen einer Projektfinanzierung als Sicherheit vorzuhalten.

Zum 31. Dezember 2016 erhöhten sich der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks von TEUR 2.470,1 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 3.291,3 (133 %) auf TEUR 5.761,4, im Wesentlichen begründet durch Liquiditätsüberschüsse aus veräußerten Liegenschaften.

Der Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks erhöhten sich zum 31. März 2017 von TEUR 5.761,4 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 2.158,4 (37 %) auf TEUR 7.919,8, was primär auf den Liquiditätszufluss durch den Blockverkauf in Dormagen zurückzuführen ist.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital von Noratis betrug TEUR 450,0 zum 31. Dezember 2014, TEUR 500,0 zum 31. Dezember 2015, TEUR 500,0 zum 31. Dezember 2016 und TEUR 500,0 zum 31. März 2017.

Die Kapitalrücklage erhöhte sich im Zuge der aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 10. Dezember 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung von TEUR 50,0 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.950,0 auf TEUR 2.000,0 zum 31. Dezember 2015. Zum 31. Dezember 2016 betrug die Kapitalrücklage ebenfalls TEUR 2.000,0. Zum 31. März 2017 betrug die Kapitalrücklage unverändert TEUR 2.000,0.

Der Jahresüberschuss erhöhte sich von TEUR 804,1 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 272,6 (34 %) auf TEUR 1.076,7 zum 31. Dezember 2015. Zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich der Jahresüberschuss stark von TEUR 1.076,7 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 3.128,5 (291 %) auf TEUR 4.205,2. Zum 31. März 2017 erhöhte sich der Jahresüberschuss von TEUR 4.205,2 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 848,3 (20 %) auf TEUR 5.053,5.

Zum 31. Dezember 2015 erhöhte sich das Eigenkapital von TEUR 1.395,0 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.376,7 (170 %) auf TEUR 3.771,7, was auf eine Kapitalerhöhung um TEUR 2.000 sowie das gestiegene Konzernergebnis zurückzuführen ist. Zum 31. Dezember 2016 erhöhte sich das Eigenkapital von TEUR 3.771,7 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 2.868,4 (76 %) auf TEUR 6.640,1. Die Stärkung des Eigenkapitals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 stark gestiegenen Jahresüberschuss. Zum 31. März 2017 erhöhte sich das Eigenkapital weiter um TEUR 2.401,0 (36 %) auf TEUR 9.041,1. Diese Entwicklung begründet sich durch das Periodenergebnis sowie die Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafter (siehe dazu "19. *Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.1 Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafter*").

Die Eigenkapitalquote betrug 2,8 % zum 31. Dezember 2014, 4,1 % zum 31. Dezember 2015, 7,6 % zum 31. Dezember 2016 und 10,5 % zum 31. März 2017.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen erhöhten sich zum 31. Dezember 2015 von TEUR 419,5 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 178,8 (43 %) auf TEUR 598,3. Der Grund dafür war die verbesserte Ergebnislage von Noratis.

Zum 31. Dezember 2016 erhöhten sich die Steuerrückstellungen von TEUR 598,3 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 1.036,9 (173 %) auf TEUR 1.635,2, was primär den erfolgreichen Geschäftsverlauf widerspiegelt.

Zum 31. März 2017 stiegen die Steuerrückstellungen von TEUR 1.635,2 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 346,4 (21 %) auf TEUR 1.981,6 aufgrund der Ertragslage im ersten Quartal 2017.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Rechtsstreitigkeiten, Rücklagen für Reparaturen sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt Noratis die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung für noch durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen.

Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich zum 31. Dezember 2015 von TEUR 403,7 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 86,9 (22 %) auf TEUR 490,6. Der Hauptgrund hierfür sind höhere Rückstellungen für Personalkosten bzw. Bonuszahlungen.

Zum 31. Dezember 2016 erhöhten sich die sonstigen Rückstellungen von TEUR 490,6 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 1.230,8 (251 %) auf TEUR 1.721,4, was auf bereits verkaufte Vorratsimmobilien in Dormagen zurückzuführen ist, für die Noratis sich verpflichtet hat, bestimmte Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum 31. März 2017 stiegen die sonstigen Rückstellungen von TEUR 1.721,4 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 277,8 (16 %) auf TEUR 1.999,2 primär aufgrund von noch durchzuführenden Entwicklungsmaßnahmen in den bereits veräußerten Objekten in Dormagen. Die Rückstellungen für Aufwendungen für noch durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen betragen zum 31. März 2017 TEUR 1.581, die ergebniswirksam als Materialaufwand bereits berücksichtigt sind, jedoch zukünftig noch Auswirkung auf die Liquidität der Gesellschaft haben.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren weit überwiegend aus Kreditvereinbarungen mit Sparkassen, die insbesondere durch Grundpfandrechte sowie durch Abtretungen von Kaufpreisen und Mietforderungen gesichert sind. Die besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten valutierte zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 34.530, zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 64.653, zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 63.380 und zum 31. März 2017 auf TEUR 60.379. Darüber hinaus bestehen auch unbesicherte Kreditverbindlichkeiten mit einem ausländischen Kreditinstitut. Diese valutierte zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 6.000, zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 15.000, zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 7.000 und zum 31. März 2017 auf TEUR 5.500.

Zum 31. Dezember 2015 erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 40.530,0 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 39.122,7 (97 %) auf TEUR 79.652,7. Der Anstieg steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem im Verlauf des Geschäftsjahres getätigten Zukäufen.

Zum 31. Dezember 2016 reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 79.652,7 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 9.027,0 (11 %) auf TEUR 70.625,7. Dies ist auf das gegenüber den Zukäufen höhere Verkaufsvolumen und die damit verbundenen Kreditrückführungen zurückzuführen.

Zum 31. März 2017 reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 70.625,7 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 4.484,4 (6 %) auf TEUR 66.141,3. Dies ist auf das gegenüber den Zukäufen höhere Verkaufsvolumen und die damit verbundenen Kreditrückführungen zurückzuführen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. März 2017, 31. Dezember 2016, 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014.

in TEUR (ungeprüft)	31.03.2017		Restlaufzeit	
	Gesamt	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.141	17.028	27.520	21.593

in TEUR (geprüft)	31.12.2016		Restlaufzeit	
	Gesamt	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.626	18.007	40.786	11.833

in TEUR (geprüft)	31.12.2015		Restlaufzeit	
	Gesamt	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.653	35.163	25.571	18.919

in TEUR (geprüft)	31.12.2014		Restlaufzeit	
	Gesamt	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.530	8.939	18.676	12.915

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen umfassen erhaltene Kaufpreisanzahlungen.

Zum 31. Dezember 2015 reduzierten sich die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen von TEUR 712,6 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 683 (96 %) auf TEUR 29,6.

Zum 31. Dezember 2016 reduzierten sich die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen nochmals von TEUR 29,6 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 24,1 (81 %) auf TEUR 5,5. Der Rückgang ist auf ein reduziertes Volumen von Anzahlungen potenzieller Käufer zur Sicherung von Objekte zurückzuführen.

Zum 31. März 2017 waren die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen gegenüber dem 31. Dezember 2016 unverändert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich signifikant von TEUR 633,5 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 270,0 (43 %) auf TEUR 363,5 zum 31. Dezember 2015, da Ende 2014 eine Zahlungsverpflichtung (Grunderwerbsteuer) durch den Erwerb eines Portfolios verbucht wurde.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von TEUR 363,5 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 88,8 (24 %) auf TEUR 452,3 zum 31. Dezember 2016, vor allem aufgrund einer Verpflichtung, die nach einer Portfolioveräußerung bei Noratis eingehenden Mieten von rund TEUR 100 an den Käufer auszukehren.

Zum 31. März 2017 erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 452,3 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 402,0 (89 %) auf TEUR 854,3 aufgrund von Verbindlichkeiten aus der Kaufpreiszahlung eines Objekterwerbs.

Sonstige Verbindlichkeiten

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich zum überwiegenden Teil um unbesicherte Verbindlichkeiten aus verzinslichen Darlehen gegenüber Gesellschaftern der Gesellschaft (TEUR 184 zum 31. Dezember 2014, TEUR 184 zum 31. Dezember 2015, TEUR 1.179 zum 31. Dezember 2016 und TEUR 1.179 zum 31. März 2017) und den Gesellschaftern nahestehenden Personen bzw. Gesellschaften (TEUR 4.067 zum 31. Dezember 2014, TEUR 5.807 zum 31. Dezember 2015, TEUR 4.515 zum 31. Dezember 2016 und TEUR 4.515 zum 31. März 2017).

Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen signifikant von TEUR 4.792,6 zum 31. Dezember 2014 um TEUR 2.940,7 (61 %) auf TEUR 7.733,3 zum 31. Dezember 2015. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern nahestehenden Personen bzw. Gesellschaften, der im unmittelbaren Zusammenhang mit den im Verlauf des Geschäftsjahres getätigten Zukäufen steht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sanken von TEUR 7.733,3 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 1.387,3 (18 %) auf TEUR 6.346,0 zum 31. Dezember 2016, vor allem aufgrund der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern nahestehenden Personen bzw. Gesellschaften.

Zum 31. März 2017 sanken die sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 6.346,0 zum 31. Dezember 2016 um TEUR 253,4 (4 %) auf TEUR 6.092,6 aufgrund der Reduzierung verschiedener Posten innerhalb der sonstigen Verbindlichkeiten.

11.5 Finanzlage

Überblick

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ausgewählten Angaben aus den Konzernkapitalflussrechnungen der Gesellschaft für die angegebenen Zeiträume.

	1. Januar bis 31. Dezember		1. Januar bis 31. März	
	2015*	2016	2016	2017
	TEUR			
	(geprüft)		(ungeprüft)	
Periodenergebnis.....	1.076	4.205	733	5.054
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens.....	40	43	8	12
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen.....	87	1.231	-22	278
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge.....	-53	7	0	-19
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.....	-42.568	8.442	7.023	3.546
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.....	-352	-235	-200	173
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge.....	2.259	3.899	948	809
+/- Ertragsteueraufwand /-ertrag.....	437	1.805	285	1.930
-/+ Ertragsteuerzahlungen.....	-257	-692	-332	-1.584
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit.....	-39.331	18.705	8.443	10.199
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen....	-3	-1	-1	-83
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen.....	-67	-50	-11	-8
+ Erhaltene Zinsen.....	25	13	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	-45	-38	-12	-91
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens.....	2.000	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens.....	0	0	0	-2.653
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten.....	52.194	19.586	4.751	12.290
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten.....	-10.874	-29.391	-8.105	-16.839
- Gezahlte Zinsen.....	-2.143	-4.234	-1.089	-747
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens.....	-700	-1.337	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	40.477	-15.376	-4.443	-7.949
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds.....	1.101	3.291	3.988	2.159
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode.....	1.369	2.470	2.470	5.761
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode.....	2.470	5.761	6.458	7.920

*) Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2015 wurden aufgrund einer geänderten Ausweissystematik unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 ("DRS 21") in der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016 und der damit einhergehenden Änderung der Vorjahresvergleichswerte für das Geschäftsjahr 2015 dem Konzernabschluss 2016 entnommen.

Vergleich der Konzernkapitalflussrechnungen für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 sowie für den 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017

Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von einem Mittelabfluss von TEUR 39.331 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 58.036 (148 %) auf einen Mittelzufluss von TEUR 18.705 signifikant verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 geringeren Zukäufe und höheren Verkäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erhöhte sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 8.443 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um

TEUR 1.756 (21 %) auf TEUR 10.199. Maßgeblich ursächlich dafür war das gestiegene Periodenergebnis.

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst vor allem Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und das Sachanlagevermögen von Noratis und erhaltene Zinsen. Im Geschäftsjahr 2016 ist der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 38 nahezu unverändert gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 (TEUR 45).

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erhöhte sich der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR 12 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 79 (658 %) auf TEUR 91. Diese Veränderung resultierte hauptsächlich aus Anzahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 reduzierte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von einem Mittelzufluss von TEUR 40.477 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 55.853 (138 %) auf einen Mittelabfluss von TEUR 15.376. Diese Veränderung ist zum überwiegenden Teil auf das Ergebnis der Nettoverkäufe von Vorratsimmobilien im Geschäftsjahr 2016 und der sich daraus ergebenden gestiegenen Rückführung unbesicherten Darlehen und Krediten zur Finanzierung dieser Vorratsimmobilien zurückzuführen. Während im Geschäftsjahr 2015 für Zukäufe unbesicherte Darlehen und Finanzkredite im Volumen von EUR 52,2 Mio. aufgenommen und gleichzeitig EUR -10,9 Mio. durch Verkäufe zurückgeführt wurden, lagen die jeweiligen Vergleichszahlen in 2016 bei EUR 19,6 Mio. bzw. EUR -29,4 Mio.

Im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 erhöhte sich der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 4.443 im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2016 um TEUR 3.506 (79 %) auf TEUR 7.949. Diese Veränderung resultierte hauptsächlich aus der Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafters (siehe dazu "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.1 Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafters") sowie einer höheren Nettorückführung von Finanzverbindlichkeiten aufgrund von Objektverkäufen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017.

11.6 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Folgenden sind die wesentlichen bei der Aufstellung der Konzernabschlüsse der Gesellschaft beachteten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zusammengefasst:

- Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag des Konzernabschlusses (31. Dezember) bzw. der Gesellschaft 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. Aktiviert werden nur 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 % 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. Die Marktwerte der Vorratsimmobilien können von den bilanzierten Buchwerten abweichen, werden aber nicht in der Bilanz ausgewiesen. Zu internen Zwecken wurden die Vorratsimmobilien zuletzt zum 31. Dezember 2016 von einem international renommierten Gutachter zu Marktwerten (nach den Berufsgrundsätzen 2014, Red Book 2014, der Royal Institution of Chartered Surveyors) mit 110,4 Mio. EUR bewertet.
- 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 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 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.

11.7 Zusätzliche Informationen aus dem Jahresabschluss 2016

Der Jahresabschluss der Noratis GmbH für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft von TEUR 22.956,4 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 5.655,3 (25 %) auf TEUR 28.611,7. Die Umsatzsteigerung ist primär auf höhere Verkaufserlöse zurückzuführen. Dabei wurden die Verkaufserlöse insgesamt von Blockverkäufen dominiert, realisiert an den Standorten Mayen und Bünde.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft stieg von TEUR 1.069,6 im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 3.012,8 (282 %) auf TEUR 4.082,4 im Geschäftsjahr 2016 an. Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert dabei neben der Steigerung der Umsatzerlöse aus einer Vorabausschüttung der Tochtergesellschaft Noratis Residential GmbH, die im Verlaufe des Geschäftsjahres 2016 ein Projekt erfolgreich abschließen konnte. Durch den erfolgreichen Abschluss konnte eine Dividende in Höhe von EUR 3,1 Mio. von der Noratis Residential GmbH vor Jahresende an die Gesellschaft geleistet werden, die unter dem Beteiligungsertrag verbucht wurde.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme reduzierte sich zum 31. Dezember 2016 gegenüber 31. Dezember 2015 von TEUR 60.783,3 um TEUR 11.153,1 (18 %) auf TEUR 49.630,2.

Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2016 stieg das Eigenkapital der Gesellschaft durch die weiterhin positive Ergebnisentwicklung von TEUR 3.836,9 zum 31. Dezember 2015 um TEUR 2.745,5 (72 %) auf TEUR 6.582,4 an.

12. MARKT- UND WETTBEWERBSÜBERSICHT

12.1 Markt

Noratis ist auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien tätig. Mit dem Fokus auf den ertragsorientierten An- und Verkauf investiert Noratis bevorzugt in Randlagen von Städten oder Ballungszentren. Die Geschäftsaktivitäten von Noratis werden von verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Faktoren sowie von den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und deren Einkommen beeinflusst. Diese Einflussfaktoren haben Auswirkungen auf die Entwicklung des Immobilienangebots, der Immobiliennachfrage, der Immobilienpreise, der Miete sowie des Mietniveaus.

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist der Immobilienmarkt von einer Reihe gesamtwirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt ("**BIP**"), der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, den demographischen Entwicklungen, den Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt oder dem Zinsniveau abhängig. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden. Beispielsweise, stellen im Bereich der Wohnimmobilien Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens weitere Einflussfaktoren dar. So führen nach Einschätzung der Gesellschaft ein steigender Wohlstand und der Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte zu einer erhöhten durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner. Des Weiteren ist die Gesellschaft der Auffassung, dass die entscheidenden Faktoren in Bezug auf Attraktivität einer Immobilie der Zustand der Immobilie sowie ihre Makro- und Mikrolage sind.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Lage und Prognose der Entwicklung der deutschen Wirtschaft

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte BIP war nach ersten Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. In den beiden Jahren 2014 und 2015 ist das BIP um 1,6 % bzw. um 1,7 % gewachsen. Die maßgeblichen Impulse für das Wachstum kamen erneut von der Binnenwirtschaft. Die privaten Konsumausgaben legten im Jahr 2016 preisbereinigt um 2,0 % zu. Die Investitionen sind preisbereinigt um 2,5 % gestiegen. Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2016 um 3,1 %. Die Ausrüstungsinvestitionen (vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge) stiegen preisbereinigt um 1,7 %. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 010/2017*)

Das ifo Institut rechnet mit einem Zuwachs des realen BIP in Deutschland von 1,5 % im Jahr 2017, was jedoch nur auf eine im Vergleich zum Jahr 2016 geringere Anzahl von Arbeitstagen zurückzuführen ist. Im Jahr 2018 wird mit einem BIP-Zuwachs von 1,7 % gerechnet. (*Quelle: ifo Konjunkturprognose 2016–2018*)

Beschäftigung

Im Jahresdurchschnitt 2016 waren rund 43,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Damit lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2016 um 532.000 Personen oder 1,2 % höher als im Jahr 2015. Demnach setzte sich der seit über 10 Jahren anhaltende Anstieg der Anzahl der Erwerbstätigen fort. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Erwerbstätigenrechnung, 1. März 2017*) Nach vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der Erwerbslosen im Jahresdurchschnitt 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 160.000 Personen (-8,2 %) auf knapp 1,8 Millionen. Die Erwerbslosenquote, gemessen als Anteil der Erwerbslosen an der Anzahl der Erwerbspersonen, sank im gleichen Zeitraum von 4,3 % auf 4,0 %. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 001/2017*)

Verbraucherpreise

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Damit lag die Jahresteuersatzrate leicht höher als im Vorjahr (2015: 0,3 %) (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex für Deutschland*). Die geringe Jahresteuersatzrate 2016 wurde maßgeblich durch die Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt, die sich gegenüber 2015 deutlich um 5,4 % verbilligten (2015: -7,0 % gegenüber 2014). Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuersatzrate 2016 bei +1,2 % und damit deutlich höher gelegen. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018/2017*)

Demographische Entwicklung in Deutschland

Die Anzahl der Bevölkerung in Deutschland ist seit 2012 kontinuierlich leicht gestiegen. Für 2016 wird ein Anstieg auf 82,8 Millionen Menschen erwartet (2015: 82,2 Millionen). Dies basiert zwar auch auf einer leicht steigenden Geburtenzahl, ist aber hauptsächlich auf die starke und anhaltende Wanderungsbewegung aus dem Ausland zurückzuführen. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 033/2017*) Es wird erwartet, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland bis 2020 auf 83,5 Millionen steigt. Danach wird eine Verringerung der Bevölkerungszahl auf etwa 76,5 Millionen im Jahr 2060 erwartet. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*)

Im Jahr 2015 existierten in Deutschland 40,8 Millionen Haushalte. Nach Prognosen des Statistischen Bundesamtes dürfte ihre Zahl bis 2035 auf 43,2 Millionen anwachsen. Die Entwicklung der Privathaushalte wird einerseits durch die Veränderungen in der Altersstruktur und Größe der Bevölkerung und andererseits durch den Trend zu kleineren Haushalten geprägt. Allein aufgrund der angenommenen Bevölkerungsentwicklung würde die Haushaltszahl bis zum Jahr 2035 auf 41,5 Millionen steigen. Der Trend zu mehr Ein- oder Zweipersonenhaushalten würde zusätzlich für weitere 1,6 Millionen Haushalte sorgen. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 067/2017*)

Bei der Mehrheit der Haushalte in Deutschland handelt es sich um Ein- (2015: 16,9 Millionen) und Zweipersonenhaushalte (2015: 14,0 Millionen). Bis zum Jahr 2035 dürfte die Anzahl der Einpersonenhaushalte auf 19,0 Millionen und die Anzahl der Zweipersonenhaushalte auf 15,4 Millionen steigen. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern wird dagegen von 9,9 Millionen im Jahr 2015 auf 8,8 Millionen im Jahr 2035 zurückgehen. (*Quelle: Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035*)

Aufgrund der Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten geht die Gesellschaft davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere diejenigen, die für kleinere Haushalte geeignet sind, in der Zukunft weiter ansteigen wird.

Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Mit über 790.000 Unternehmen und rund 4 Millionen Erwerbstätigen ist die Immobilienwirtschaft einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands. Mit rund EUR 434 Milliarden Gesamtumsatz trug die Immobilienwirtschaft 2011 rund 20 % zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung bei (2006: EUR 390 Milliarden). (*Quelle: Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive*)

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

Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Deutschland gilt unter Großanlegern als äußerst attraktiver Immobilienmarkt, insbesondere auch im europäischen Vergleich. Nach starken Rückgängen des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt in Folge der Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009, stieg das gesamte Transaktionsvolumen (Wohn- und Gewerbeimmobilien) seit dem Jahr 2010 wieder bis es im Jahr 2015 den bisherigen Spitzenwert von 2007 überstieg. Das Transaktionsvolumen im Wohnsegment hat sich im Jahr 2015 gegenüber 2007 durch größere Übernahmen nahezu verdoppelt. Im Jahr 2016, reduzierte sich das gesamte Transaktionsvolumen, trotz der anhaltend hohen Nachfrage. Für 2017 wird auch ein leicht abnehmendes Transaktionsvolumen prognostiziert, vor allem aufgrund des Mangels an passenden Angeboten. Das Investoreninteresse soll jedoch unverändert hoch bleiben. In Bezug auf Kaufpreisentwicklung ist, insbesondere bei Wohnimmobilien, mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen. (Quelle: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017)

Die im Jahr 2009 begonnene positive Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes setzte sich auch im Jahr 2016 fort. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland Baugenehmigungen für insgesamt 375.400 Wohnungen erteilt. Das waren 21,6 % oder rund 66.700 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als im Jahr 2015 und die höchste Anzahl an genehmigten Wohnungen seit dem Jahr 1999 (440.800 Baugenehmigungen). Von den im Jahr 2016 genehmigten Wohnungen waren 316.600 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+19,8 % gegenüber dem Jahr 2015). (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 098/2017)

Nach den jüngsten Angaben des Statistischen Bundesamtes gab es im Jahr 2014 in Deutschland rund 41 Millionen Wohnungen – rund 570.000 Wohnungen oder 1,4 % mehr als 2010. Der größte Anteil aller Wohnungen (rund 95 %) befand sich dabei in Wohngebäuden. Die restlichen Wohnungen befanden sich in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum, Wohnheimen und in bewohnten Unterkünften. 36,1 Millionen der Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland waren 2014 bewohnt und 3,1 Millionen unbewohnt. Das entspricht einer Leerstandquote von 7,9 %. Mit 16,4 Millionen Wohnungen in Wohngebäuden war 2014 der größte Anteil aller Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt, was einem Anteil von rund 45,5 % entspricht. Die durchschnittliche Wohnungsfläche betrug 2014 92,9 m², was 44,5 m² Wohnraum je Einwohner entspricht. Im Jahr 2010 betrug die durchschnittliche Wohnungsfläche insgesamt 92,1 m² oder 45,1 m² je Einwohner. Somit ist zwischen 2010 und 2014 die durchschnittliche Größe einer Wohnung zwar gewachsen, die Wohnfläche je Person aber gleichzeitig zurückgegangen. Die monatliche Bruttokaltmiete für eine Mietwohnung in Deutschland betrug im Jahr 2014 im Durchschnitt EUR 473 (2010: EUR 441) oder EUR 6,72 je Quadratmeter (2010: EUR 6,37). Der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen (sog. Mietbelastungsquote) betrug im Jahr 2014 durchschnittlich 27,2 %, (2010: 27,9 %). (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 473/2016)

Die Wohnungsmieten stiegen im III. Quartal 2016 um 2,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der mittlere Mietpreis lag Deutschlandweit bei rund 7,20 EUR/m²; das sind etwa 1,10 EUR/m² oder 18 % mehr als im Jahr 2010. Preisbereinigt entspricht dies einem Anstieg von 9,4 %. (Quelle: Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2017)

Auch die Wohneigentumspreise sind in den vergangenen Jahren weiter gestiegen und lagen im Jahr 2016 (I.-III. Quartal) 48 % über den Kaufpreisen im Jahr 2010. Im Vergleich zum Jahr 2015 sind die Kaufpreise für Wohnungen im Jahr 2016 um 8,4 % gestiegen. (Quelle: Frühjahresgutachten Immobilienwirtschaft 2017) Nach Ansicht der Gesellschaft verstärken insbesondere steigende Wohnkosten und das niedrige Zinsumfeld die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

12.2 Wettbewerb

Noratis konkurriert auf dem deutschen Immobilienmarkt beim An- und Verkauf von Immobilien mit zahlreichen Wettbewerbern, sowohl regional bzw. lokal am jeweiligen Standort als auch überregional. Die Eintrittsschwelle für Wettbewerber ist auf den Immobilienmärkten generell

niedrig, d.h. Noratis ist an allen Standorten einem intensiven Wettbewerb mit unterschiedlichen Wettbewerbern ausgesetzt.

Im Bereich der Akquisition von Wohnimmobilien steht Noratis in erster Linie mit anderen Immobiliengesellschaften und privaten Anlegern im Wettbewerb. Was den Verkauf betrifft steht Noratis vor allem mit Bauträgern und Aufteiler-Gesellschaften (Gesellschaften, die gewerblich Mehrfamilienhäuser aufteilen mit dem Zweck, sie als Eigentumswohnungen einzeln abzuverkaufen) im Bereich der Einzelprivatisierung im Wettbewerb. Bei Block- bzw. Portfolioverkäufen ist der Wettbewerb weiter gefasst und reicht von Immobiliengesellschaften über Versicherungen, Pensions- und Versorgungskassen, Städte und Gemeinden, staatliche Immobilienverwaltungen, Family Offices, Vermögensverwalter / Asset Manager, private Eigentümer bis hin zu anderen Organisationen, die Immobilien verkaufen.

13. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

13.1 Überblick

Noratis ist ein Immobilienunternehmen mit klarem Anlagefokus auf den Erwerb von Wohnimmobilien in Deutschland, vorzugsweise in Randgebieten von Ballungszentren und Städten. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Immobilien mit Entwicklungspotential mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung nach erfolgter Aufwertung der Immobilien. Dabei beträgt der Investitionszyklus vom Ankauf eines Portfolios bis zur Veräußerung und Reinvestition der freien Mittel in der Regel zwei bis drei Jahre.

Noratis deckt entlang der gesamten Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Entwicklung bis hin zum Vertrieb alle wesentlichen Kernfunktionen durch eigene Mitarbeiter ab. Nicht-Kernfunktionen wie z. B. die Hausverwaltung sowie die Ausführung der baulichen Aufwertungsmaßnahmen werden durch externe Dienstleister übernommen, die durch Mitarbeiter von Noratis gesteuert werden. Damit behält sich Noratis operative Flexibilität und kann das Geschäftsvolumen deutlich ausweiten, ohne dass dabei die Kosten von Noratis in gleichem Maße steigen.

Das Unternehmen weist seit dem Geschäftsjahr 2012 nach Eintritt von Herrn Bugarski als Gesellschafter der Gesellschaft ein profitables Wachstum auf. Das durchschnittliche Umsatzwachstum zwischen den Geschäftsjahren 2014 und 2016 betrug 63 %, während das Ergebnis im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 129 % gesteigert werden konnte. Zuletzt erwirtschaftete Noratis Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2016 von EUR 44,6 Mio. (darunter 85 % aus Verkaufserlösen und 15 % aus Mieterlösen) und im 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2017 von EUR 29,8 Mio. (darunter 96 % aus Verkaufserlösen und 4 % aus Mieterlösen) sowie ein Periodenergebnis von EUR 4,2 Mio. im Geschäftsjahr 2016 und von EUR 5,1 Mio. im 3-Monats-Zeitraum zum 31. März 2017.

13.2 Wettbewerbsstärken

Nach Einschätzung der Gesellschaft profitiert Noratis im Wettbewerb mit anderen Unternehmen insbesondere von den folgenden Stärken:

Klarer Fokus des Geschäftsmodells auf bestimmte Segmente und Lagen

Noratis ist fokussiert auf den Erwerb und die Modernisierung, Renovierung und Aufwertung von Bestandswohnimmobilien einfachen bis mittleren Standards, vorzugsweise in Randlagen von Städten und Ballungszentren, mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung. Diese Fokussierung ist mit verschiedenen Vorteilen verbunden:

- Wohnimmobilien einfachen und mittleren Standards in Randlagen werden grundsätzlich von einer breiten Masse der Bevölkerung nachgefragt und sind somit weniger volatil als Immobilien im gehobenen Preissegment. Die typischerweise von Noratis erworbenen oder sich derzeit in ihrem Besitz befindlichen Immobilien haben einen monatlichen Mietzins deutlich unter EUR 10,00 pro Quadratmeter Wohnfläche.
- Auf Grund der Fokussierung von Noratis werden zum überwiegenden Teil wiederkehrende Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, bei deren Durchführung Noratis über breite und fundierte Erfahrungen verfügt. Dies führt zu einer hohen Spezialisierung bei der Planung und Steuerung von bautechnischen Maßnahmen inklusive der technischen Due Diligence. Infolgedessen profitiert Noratis von effizienten und schnellen Prozessen mit hoher Kostentransparenz und Planungssicherheit.
- Der Fokus auf Werkwohnungen, Quartiere und Siedlungsbauten hat 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.

Wettbewerbsvorteil durch flexiblen Einkauf

Auf der Einkaufsseite liegen die Wettbewerbsvorteile von Noratis in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Einkaufsstrategie von Noratis ist flexibel in Bezug auf die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten. Die Zielgrößen für einen Erwerb liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl Noratis auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten zum Erwerb evaluiert. Damit liegt die Größe der Zielpartios einerseits oft unter dem Mindestankaufsvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Im Gegensatz zu großen Portfoliotransaktionen ist das Marktsegment von kleinen bis mittleren Transaktionen zwischen 100 bis 800 Wohneinheiten gegenüber größeren Transaktionen über einen längeren Zyklus hinweg stabiler und weniger volatil (*Quelle: BBSR-Analyse*).

Gegenüber Wettbewerbern im Bereich des Einkaufs von Wohnimmobilien, die stärker auf die Vermietung fokussiert sind, ist für Noratis eine effiziente Bewirtschaftung weniger relevant. Die wesentliche Wertschöpfung wird durch die durchzuführenden Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen erzielt. Insofern ist es für Noratis von geringerer Bedeutung, ob sich die zu erwerbenden Objekte in räumlicher Nähe zueinander befinden, was jedoch Voraussetzung für eine effiziente Bestandhaltung ist. Noratis kann folglich opportunistisch im gesamten Bundesgebiet Wohnimmobilien erwerben und dabei auch mit relativ kleinen Losgrößen neue Standorte erschließen.

Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände erwirbt Noratis vornehmlich Immobilien in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung, sowie Objekte mit Entwicklungspotential. Diese sind im Gegensatz zu erstklassigen Lagen nach Einschätzung der Gesellschaft geringerem Wettbewerb ausgesetzt. Ein zusätzlicher Faktor ist, dass Preise in Randlagen nach Einschätzung der Gesellschaft weniger volatil sind und Wettbewerber im Einkauf häufig vor den notwendigen Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zurückschrecken. Noratis ist hingegen durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen.

Attraktiver Nischenanbieter

Nach Ansicht der Gesellschaft besetzt Noratis mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische in der Wohnimmobilienbranche zwischen Bestandshaltern einerseits und Projektentwicklern andererseits. Durch laufende Mieteinnahmen, die in der Regel die Betriebs- und Kapitalkosten einer Wohnimmobilie decken, verfügt Noratis über die finanzielle Stabilität eines Bestandshalters. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dass Noratis dabei den Projektentwicklungsrisiken im Falle von Neubauten ausgesetzt ist.

Historisch profitables Wachstum

Noratis konnte in den vergangenen Geschäftsjahren seit dem Geschäftsjahr 2012 kontinuierlich ein profitables Wachstum erzielen. So stiegen die Umsatzerlöse von EUR 16,7 Mio. im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 44,6 Mio. im Geschäftsjahr 2016 und damit jährlich um durchschnittlich 63 % in diesem Zeitraum. Im gleichen Zeitraum stieg das Periodenergebnis von EUR 0,8 Mio. im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 4,2 Mio. im Geschäftsjahr 2016 und damit um durchschnittlich 129 % in diesem Zeitraum.

Skalierbarkeit des Geschäftsmodells

Das Geschäftsmodell bzw. die existierende Plattform von Noratis, bestehend aus dem Einkauf, der Technik, dem Asset Management und dem Vertrieb, ist skalierbar, wodurch signifikante Wachstumspotenziale bestehen. Im Falle von geeigneten Portfolios kann das vorhandene Projektvolumen bzw. die Anzahl von Wohneinheiten deutlich ausgeweitet werden, ohne dabei die Kosten der Gesellschaft in gleichem Maße zu steigern. Von Zusatzinvestitionen sind dabei

insbesondere die Bereiche Technik und Asset Management betroffen, sollte das Projektvolumen signifikant ausgeweitet werden.

Nachhaltige Leistungsbilanz

Mitglieder des Vorstandes und der Gründer und Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft verfügen mit insgesamt über 10.000 erfolgreich im Rahmen ihrer bisherigen professionellen Tätigkeit erworbenen, entwickelten und veräußerten Einheiten über eine nachhaltige Leistungsbilanz (Track Record). Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die wesentlichen handelnden Personen ein Team stellen, das zu den erfahrensten in dem Segment der Wohnimmobilienwirtschaft gehört, in dem Noratis aktiv ist.

Inhabergeführtes Unternehmen

Der Gründer von Noratis, Herr Oliver C. Smits, der zum Datum dieses Prospekts mittelbar, über die Norlig GmbH, Eschborn, 33,3 % des Grundkapitals der Gesellschaft hält, war bis Juli 2016 Geschäftsführer der Gesellschaft und fungiert nunmehr als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft, während der Aktionär Igor Christian Bugarski (33,3 % des Grundkapitals) als Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft tätig ist. Auch nach erfolgreichem Abschluss des Angebots werden beide Herren in signifikantem Umfang an dem Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Damit unterstreichen jeweils die Vorsitzenden beider Organe ihr Vertrauen in den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg von Noratis.

13.3 Unternehmensstrategie

Noratis beabsichtigt, ihr profitables Wachstum der letzten Jahre auch in Zukunft fortzusetzen und eine bedeutende Rolle in dem von ihr besetzten Marktsegment zu spielen. Die Kernpunkte der Unternehmensstrategie von Noratis sind:

Weiteres Wachstum durch Nettozukäufe

Noratis beabsichtigt, weitere neue Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial zu erwerben, um diese Liegenschaften nach erfolgreicher Entwicklung gewinnbringend zu veräußern. Trotz des geplanten zusätzlichen Verkaufsvolumens, das gleichermaßen weiter ausgebaut werden soll, ist das Ziel von Noratis, das Immobilienvorratsvermögen nachhaltig zu steigern und überproportional zu wachsen.

Führender Anbieter im besetzten Marktsegment

Noratis verfolgt auch zukünftig die Strategie, ihre Marktstellung in dem von ihr besetzten Marktsegment weiter durch den bundesweiten Erwerb und Management von Bestandswohnimmobilien auszubauen. Dabei ist das Ziel, die Marktführerschaft zu erreichen und branchenweit als der führende Spezialist für die Entwicklung von Bestandswohnimmobilien einfachen bis mittleren Standards und der anschließenden Veräußerung wahrgenommen zu werden. Hierzu hat Noratis die notwendigen Voraussetzungen durch den Aufbau einer Plattform geschaffen, die durch moderate Zusatzinvestitionen das avisierte Wachstum darstellen kann.

Personelles Wachstum

Im Einklang mit der Wachstumsstrategie wird Noratis auch in Zukunft in ihre Mitarbeiter investieren und gleichzeitig zum Erwerb von neuen Portfolios bzw. dem insgesamt geplanten Wachstum des Immobilienvorratsvermögens gezielt Personal aufbauen, um die gesetzten Wachstumsziele erfolgreich und nachhaltig umzusetzen. Dabei steht insbesondere der Personalaufbau in den Bereichen Asset Management und Technik im Vordergrund.

13.4 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von Noratis besteht in dem Ankauf von Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach vorheriger Wertsteigerung mittels Entwicklung, gewinnbringend weiter zu verkaufen. Noratis

deckt dabei alle Kernfunktionen entlang der Wertschöpfungskette vom Einkauf, über die Entwicklung bis hin zum Vertrieb durch eigene Mitarbeitern ab. Die Hausverwaltung wird extern vergeben, da die Portfoliostandorte von Noratis aufgrund der Handelsaktivitäten oft wechseln und für die Vermietung und Verwaltung lokales Know-How notwendig ist. Neben der Hausverwaltung wird darüber hinaus auch die Ausführung der baulichen Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durch externe Dienstleister übernommen, die durch Mitarbeiter von Noratis gesteuert werden.

Das Geschäftsmodell ist darauf angelegt, die erworbenen und optimierten Wohnungen vollständig zu veräußern. Der Investitionszyklus vom Ankauf einer Wohnimmobilie bis zur Reinvestition der freien Mittel infolge des anschließenden Verkaufs der Immobilie beträgt in der Regel zwei bis drei Jahre.

Erwerb von Immobilien

Die Auswahl von geeigneten Wohnimmobilien für den Erwerb ist von besonderer Bedeutung für das Geschäftsmodell von Noratis. Daher hat Noratis vordefinierte Einkaufskriterien an die zu erwerbende Immobilie. Grundlegendes Kriterium für den Ankauf ist, dass das Objekt ein Entwicklungspotential aufweist. Darüber hinaus gibt es einen standardisierten Katalog von Kriterien, wie beispielsweise die demographische Entwicklung am Standort, um eine effiziente Vorselektion der Angebote zu ermöglichen.

Sämtliche Angebote von Immobilien werden im unternehmenseigenen Einkaufstool "Didax" erfasst, welches speziell auf die Bedürfnisse von Noratis zugeschnitten ist.

Jedes Berechnungsmodell für den Erwerb einer Immobilie bzw. eines Portfolios erfolgt unter der Berücksichtigung der Parameter Cashflow, Schulddienstfähigkeit, vorzunehmende Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der ggfs. nach dem Erwerb möglichen Verbesserung der Mietsituation und erwartete Veräußerungserlöse. Im Vorfeld des Erwerbs erfolgt eine Begutachtung der Immobilie durch eigene Mitarbeiter und nur in seltenen Fällen durch externe Sachverständige für spezifische Fragestellungen. Die voraussichtlichen Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungskosten werden von der Technikabteilung geplant und kalkuliert.

Hinsichtlich der Lage der zu erwerbenden Immobilien fokussiert sich Noratis vorzugsweise auf Randlagen und nicht zwingend auf Metropolregionen. Eine effiziente Anbindung der zu erwerbenden Immobilien an andere bereits erworbene Immobilien im Portfolio von Noratis ist nicht von größerer Bedeutung für das Geschäftsmodell. Von großer Relevanz ist hingegen die Mikrolage der Immobilie. Daher wird die Mikrolage vor jedem Erwerb eingehend darauf geprüft, ob Entwicklungspotenziale in dieser Lage gehoben werden können. Unter anderem werden dazu lokale Marktteilnehmer wie Banken oder Makler befragt und das Objekt vor Ort besichtigt.

Von besonderem Interesse für Noratis sind Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere. Bei diesen Objekten ist die technische Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen in der Regel in besonderem Maße kosteneffizient, da auf eine Vielzahl von Wohnungen die gleichen Maßnahmen auf Grund bspw. eines einheitlichen Grundrisses angewendet werden können.

In Bezug auf die Größe der zu erwerbenden Immobilie ist Noratis nicht nur auf große Akquisitionen angewiesen, sondern erwirbt auch kleinere Portfolios, wobei die Mindestgröße auch abhängig von der Entfernung zum Unternehmensstandort oder bereits vorhandenen Portfolios ist. Die kleinste bisher durchgeführte Akquisition bestand aus sechs Wohneinheiten als Ergänzung zu einem bereits im Besitz der Gesellschaft befindlichen Objekt am gleichen Standort.

Der Erwerb von Immobilien erfolgt in der Regel direkt über die Gesellschaft und nur selten durch Objektgesellschaften. Noratis nutzt dabei alle zur Verfügung stehenden Erwerbswege und verfügt über ein Netzwerk von rund 4.000 relevanten Kontakten zu Investoren und Maklern, bei denen regelmäßig Erwerbsopportunitäten geprüft werden.

Entwicklung

Bereits vor dem Erwerb einer Wohnimmobilie beginnt die Gesellschaft mit der Planung der Entwicklungsmaßnahmen. Mit den konkreten Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, sowie der kaufmännischen Entwicklung wird unmittelbar nach dem Erwerb der Immobilie begonnen. Der Fokus liegt dabei auf Maßnahmen, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Die Entwicklungsmaßnahmen werden i.d.R. durch eigene technische Mitarbeiter der Gesellschaft geplant. Die Ausführungen der Arbeiten übernehmen externe Dienstleister, die von der Technikabteilung von Noratis gesteuert werden. Während der gesamten Bauphase überwacht Noratis die Baufortschritte durch ein detailliertes Controlling Tool, das fortlaufend einen Überblick über die bereits entstandenen, beauftragten und noch geplanten Kosten liefert, sodass der voraussichtlich erzielbare Erlös für Noratis prognostiziert werden kann. Ein detailliertes Kostencontrolling sowie die Ist-Soll Abweichungserfassung wird während der Maßnahmen von der Technikabteilung und der Buchhaltung vorgenommen.

Im Rahmen der Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wird zum Teil die Energieeffizienz der Immobilie verbessert, indem bspw. Fassaden- und Dachdämmung, sowie neue Fenster eingebaut werden, Instandhaltungsstaus beseitigt, der Wohninnenraum durch bspw. neue Raumaufteilung modernisiert, zeitgemäße Bäder und Küchen eingebaut, neue Beleuchtung und modernisierte Hauseingänge geschaffen und die Immobilie bspw. durch neue Balkone oder Neugestaltung von Außenanlagen allgemein aufgewertet wird. Die konkreten Maßnahmen sind jeweils abhängig von der Art, dem Zustand, der Lage und auch dem geplanten Vertriebsweg der Immobilie.

Neben der Umsetzung der Modernisierungs-, Renovierungs- und Aufwertungsmaßnahmen entwickelt Noratis die Immobilien kaufmännisch, bspw. durch wirtschaftlich vertretbare Mietsteigerungen im Rahmen der rechtlich zulässigen Möglichkeiten, die Beseitigung von Leerstand, die Verbesserung der Mietzahlungseingänge oder die allgemeine Aufwertung des Mieterklientels.

Veräußerung

Die Veräußerung der Immobilien wird typischerweise von eigenen Vertriebsmitarbeiter übernommen, die für die Dauer der Veräußerung teilweise vor Ort im Objekt untergebracht sind. An ausgewählten Standorten wird der Vertrieb von lokalen Vertriebspartnern und Maklern unterstützt. Noratis veräußert Objekte entweder im Wege von Verkäufen einzelner Mehrfamilienhäuser bzw. Häuserzeilen, bis hin zu ganzen Portfolios ("**Blockverkauf**") oder im Wege von Verkäufen von einzelnen Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger ("**Privatisierung**"). Soweit Wohnungen während der Entwicklung vermietet sind, versucht Noratis vorrangig die instandgesetzten Wohnungen an die Mieter zur Selbstnutzung zu veräußern. Sollte dies nicht möglich sein, oder die Wohnungen leer stehen, verkauft Noratis einzelne oder mehrere Wohnungen oder das gesamte Objekt an neue Selbstnutzer oder Kapitalanleger, zu denen sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren zählen. Im Rahmen der Veräußerung legt Noratis großen Wert auf eine sozialverträgliche Veräußerung.

Die folgende Übersicht zeigt die bereits abgeschlossenen Projekte von Noratis seit 2014 getrennt nach Privatisierungen und Blockverkäufen:

Objektname	Ankauf ⁽¹⁾	Verkaufsabschluss ⁽²⁾	Art der Veräußerung	Dauer der Entwicklung (Monate)	Wohneinheiten gesamt
Bad Homburg	Januar 2014	Juli 2015	Privatisierung	18	18
Neu-Isenburg	Mai 2013	Januar 2015	Privatisierung	20	12

Objektname	Ankauf⁽¹⁾	Verkaufsabschluss⁽²⁾	Art der Veräußerung	Dauer der Entwicklung (Monate)	Wohneinheiten gesamt
Heddesheim	Januar 2012	Dezember 2015	Privatisierung	47	16 ⁽³⁾
Ulm	Juli 2014	Oktober 2016	Privatisierung	27	72
Friedberg	Mai 2013	Dezember 2014	Blockverkauf	19	72
Koblenz	September 2012	Dezember 2014	Blockverkauf	27	24
Ulm	Juli 2014	März 2015	Blockverkauf	8	32
Steinau	Januar 2013	Juni 2015	Blockverkauf	29	128
Bad Hersfeld	Januar 2013	September 2015	Blockverkauf	32	55
Zweibrücken	September 2013	September 2015	Blockverkauf	24	32
Mayen	März 2014	März 2016	Blockverkauf	24	176 ⁽⁴⁾
Bünde	Dezember 2014	Oktober 2016	Blockverkauf	22	240
Dormagen I	Oktober 2015	Oktober 2016	Blockverkauf	12	137 ⁽⁵⁾
Dormagen II	Oktober 2015	Januar 2017	Blockverkauf	15	309
GESAMT					1.323

⁽¹⁾ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁽²⁾ Beginn der Privatisierung i.d.R. deutlich vor dem Verkaufsabschluss.

⁽³⁾ Davon 7 bereits in 2013 verkauft.

⁽⁴⁾ Davon 47 bereits in 2008 angekauft.

⁽⁵⁾ Zzgl. Gewerbeeinheiten.

Aktuelles Projektportfolio

Die folgende Übersicht zeigt das aktuelle Projektportfolio von Noratis zum 31. März 2017 getrennt nach dem jeweils geplanten Vertriebsweg:

Objektname⁽¹⁾	Ankauf⁽²⁾	Lage	Geplanter Vertriebsweg	Wohneinheiten gesamt	Wohnfläche (qm)
Frankfurt I	November 2014	Deutschland	Privatisierung	100	5.443
Dormagen	Oktober 2015	Deutschland	Privatisierung	88	5.896
Krefeld	Juni 2014 / Januar 2015	Deutschland	Privatisierung	10 (ursprünglich 36)	1.055

Objektname ⁽¹⁾	Ankauf ⁽²⁾	Lage	Geplanter Vertriebsweg	Wohn-einheiten gesamt	Wohnfläche (qm)
Schwarzenbek	Mai 2015	Deutschland	Privatisierung	99	6.812
Zweibrücken	September 2013	Deutschland	Privatisierung	13 (ursprünglich 24)	1.176
Trier I	Juni 2016	Deutschland	Privatisierung	36	3.333
Großkrotzenburg	September 2016	Deutschland	Privatisierung	54	3.985
Raum Erfurt	Februar 2017	Deutschland	Privatisierung	121	7.293
Rügen/Dranske	April 2017	Deutschland	Privatisierung	66 ^(**)	4.383
Riedstadt	Oktober 2015	Deutschland	Blockverkauf	24	2.192
Dormagen	Oktober 2015	Deutschland	Blockverkauf	221	15.206
Erlensee	Oktober 2016	Deutschland	Blockverkauf	46	3.493
Rügen/Sagard	April 2017	Deutschland	Blockverkauf	73 ⁽³⁾	4.301
GESAMT				951	64.568

⁽¹⁾ Die angegebenen Objekte befinden sich im Eigentum der Gesellschaft bzw. der beiden operativen Tochtergesellschaften der Gesellschaft: Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH.

⁽²⁾ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁽³⁾ Zzgl. Gewerbeeinheiten.

Seit dem 31. März 2017 haben sich in Bezug auf das aktuelle Portfolio von Noratis folgende wesentliche Änderungen ergeben:

Objektname ⁽¹⁾	Ankauf ⁽²⁾	Lage	Geplanter Vertriebsweg	Wohn-einheiten gesamt	Wohnfläche (qm)
Trier II	April 2017	Deutschland	Privatisierung	44	3.853
Gladbeck	Juni 2017	Deutschland	Blockverkauf	29 ⁽³⁾	3.346
Frankfurt II⁽⁴⁾	Juni/Juli 2017	Deutschland	Blockverkauf	59 ⁽³⁾	3.002
GESAMT				132	10.201

⁽¹⁾ Soweit nicht anders dargestellt, befinden sich die angegebenen Objekte im Eigentum der Gesellschaft.

⁽²⁾ Übergang von Nutzen und Lasten.

⁽³⁾ Zzgl. Gewerbeeinheiten. In Frankfurt ca. 50 % der Nettokaltmiete p.a.

⁽⁴⁾ Zum Datum des Prospekts befindet sich das Objekt Frankfurt II noch im Eigentum der Berger Immobilienbesitz GmbH, Eschborn. Die Gesellschaft hat am 31. März 2017 einen Kauf- und Abtretungsvertrag über 94 % der Anteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH abgeschlossen. Der Vollzug des Vertrages soll am 30. Juni 2017 stattfinden. Aus dem Vertrag resultiert eine

Kaufpreiszahlungsverpflichtung seitens der Gesellschaft in Höhe von EUR 3,4 Mio. Der Kaufpreis für die Geschäftsanteile entspricht dem von den Parteien festgelegten Wert des Grundbesitzes in Höhe von EUR 15,5 Mio. zuzüglich der Summe der Aktiva ohne Berücksichtigung des Buchwertes des Grundbesitzes und abzüglich der Summe der Passiva ausgenommen dem Eigenkapital.

Darüber hinaus sind seit dem 31. März 2017 Kaufpreisfälligkeitsmitteilungen für 9 Wohnungen im Rahmen von Privatisierungen eingegangen.

13.5 Gewerbliche Schutzrechte

Die Gesellschaft verfügt über keine Patente oder andere gewerbliche Schutzrechte, die für die Geschäftstätigkeit von Noratis von wesentlicher Bedeutung sind.

13.6 Investitionen

Bisherige Investitionen

Noratis hat in den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2016 sowie bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Investitionen getätigt (siehe auch "*11. Erläuterung und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage – 11.5 Finanzlage - Cashflow aus der Investitionstätigkeit*").

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden Investitionen in Höhe von ca. EUR 0,1 Mio. von Noratis beschlossen, die die Einführung einer Software betreffen. Neben den bereits beschlossenen Investitionen in die Software sieht die Investitionsplanung von Noratis für das Geschäftsjahr 2017 weiterhin vor, in Höhe von ca. EUR 0,3 Mio. in den weiteren Ausbau der Büroräume zu investieren. Die Investitionen sollen aus dem laufenden Cash Flow von Noratis eigenfinanziert werden. Für die Zeit ab Datum dieses Prospekts sind bisher keine wesentlichen Investitionen konkret beschlossen worden.

13.7 Versicherungen

Noratis verfügt über die folgenden wesentlichen Versicherungen:

- Kraftfahrtversicherung mit einer Versicherungssumme von TEUR 100.000 für Personen-, Sach- und Vermögensschäden;
- Betriebshaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden mit einer Versicherungssumme von TEUR 5.000;
- Elektronik-Versicherung mit einer Versicherungssumme von TEUR 150;
- Inhaltsversicherung mit einer Versicherungssumme von TEUR 64,5; und
- D&O Versicherung mit einer Versicherungssumme von TEUR 10.000.

Darüber hinaus hat Noratis Gebäudeversicherungen, Grundbesitzer-Haftpflichtversicherungen sowie teilweise Versicherungen gegen Elementarschäden für Ihre Objekte abgeschlossen.

Noratis entscheidet über ihr Versicherungsportfolio und dessen Umfang auf Grund aktueller Kosten-Nutzen-Analysen, um die aus ihrer Sicht wesentlichen Risiken in angemessener Weise abzudecken. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass keine Verluste oder Ansprüche gegen Noratis entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinaus gehen (siehe auch "*2. Risikofaktoren – 2.2 Unternehmensbezogene Risikofaktoren – Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten Noratis erhebliche Verluste entstehen.*")

13.8 Mitarbeiter

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter von Noratis in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016 sowie im 3-Monats-Zeitraum endend am 31. März 2017 nach Funktionsbereichen.

	1. Januar bis 31. Dezember		3-Monats-Zeitraum endend am 31. März	
	2014	2015	2016	2017
Innendienst	14	17	21	20
Außendienst	2	2	3	3
Gesamt	16	19	24	23

Zum Datum dieses Prospekts hat sich die Zahl der Mitarbeiter nicht wesentlich geändert.

13.9 Wesentliche Verträge

Finanzierungsmaßnahmen

Noratis hat ihre kapitalintensive Tätigkeit bisher auf der Grundlage verschiedenster Finanzierungsformen in Form von grundpfandrechtlich besicherten Bankdarlehen und unbesicherten Darlehen finanziert. Der weit überwiegende Teil des für den Erwerb und die Entwicklung der jeweiligen Projektimmobilien erforderlichen Kapitals wird regelmäßig in der Form von projektbezogenen und grundpfandrechtlich besicherten Bankdarlehen von verschiedenen, lokal ansässigen Sparkassen zur Verfügung gestellt. Diese beliefen sich zum 31. März 2017 auf EUR 60,4 Mio. Die Hypothekendarlehen sind ganz überwiegend auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR oder des Sechs-Monats EURIBOR abgeschlossen und unterliegen somit Zinsänderungsrisiken.

Daneben finanziert sich Noratis über weitere unbesicherte Bankdarlehen, die sich zum 31. März 2017 auf EUR 5,5 Mio. beliefen. Zukünftig wird sich Noratis auch über eine Schuldverschreibung finanzieren (siehe "13. Geschäftstätigkeit – 13.9 Wesentliche Verträge – Anleihe 2017").

Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichen Finanzierungsverträge mit einer Finanzierungssumme von mehr als EUR 5 Mio. Die Finanzierungsverträge wurden mit verschiedenen Sparkassen bzw. Banken abgeschlossen.

Darlehensvertrag zur Finanzierung des Objekts Raum Erfurt

Die Gesellschaft hat am 25. Januar 2017 mit der finanzierenden Sparkasse einen Darlehensvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 8,3 Mio. geschlossen.

Für den Darlehensvertrag ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt entsprechend der Veränderungen des 6-Monats-EURIBOR zum 1. April und 1. Oktober jeden Jahres. Die Tilgung des Darlehens erfolgt auf monatlicher Basis anfänglich mit einer Tilgung in Höhe von 2,00 % des jährlichen Darlehensnennbetrags zuzüglich Zinsen und wird ab dem 31. Januar 2022 auf 3,00 % der zum 31. Dezember 2021 bestehenden Restschuld erhöht. Das Darlehen ist besichert mit einer erstrangigen Grundschuld zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 8,3 Mio.

Das Darlehen kann beiderseitig mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. Darüber hinaus besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Sparkasse unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen, oder wenn die Gesellschaft vertraglich vereinbarte Unterlagen zur Überprüfung der Bonität nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt.

Darlehensvertrag zur Finanzierung von Objekten in Dormagen

Die Noratis Wohnen GmbH hat am 9. Oktober 2015 mit der finanzierenden Sparkasse einen Darlehensvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 15,95 Mio. geschlossen.

Für den Darlehensvertrag ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Der Zinssatz wird auf Basis des 3-Monats-EURIBOR festgelegt. Die Zinsanpassung erfolgt in einer festgelegten Dreimonatsfrist. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 1. August 2018. Am Ende der Laufzeit ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig. Während der Laufzeit des Darlehens erfolgt die Rückführung aus dem Abverkauf der Objekte in Dormagen. Für den Abverkauf ist vereinbart, dass dieser im Wege des Blockverkaufs erfolgen muss. Das Mieteingangskonto der Noratis Wohnen GmbH für Mieterträge aus den Objekten in Dormagen unterliegt einer vertraglich vereinbarten Verwendungsbestimmung, nach der an erster Stelle die laufenden Kosten der Objekte beglichen werden müssen, danach Zahlungs- und Rückzahlungsansprüche der Sparkasse beglichen werden müssen und erst an letzter Stelle eine Ausschüttung freier Beträge möglich ist.

Das Darlehen ist besichert mit zwei erstrangigen Buchgrundschulden zugunsten der Sparkasse über jeweils EUR 7,975 Mio. an Objekten in Dormagen, einem abstrakten Schuldversprechen in jeweiliger Grundschuldhöhe, diversen Abtretungen von Forderungen unter anderem aus Miet- und Pachtverträgen, Kontoverpfändungen, einer harten Patronatserklärung der Gesellschaft und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft von einem mittelbaren Aktionär über EUR 1 Mio.

Das Darlehen kann beiderseitig mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. Weiterhin sieht der Vertrag eine Change-of-Control-Klausel vor. Danach darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Sparkasse kein Wechsel bei den Aktionären, Gesellschaftern oder Inhabern der Noratis Wohnen GmbH oder der Gesellschaft dergestalt erfolgen, dass die bei der Unterzeichnung des Vertrags bestehenden Aktionäre, Gesellschafter oder Inhaber die Kontrolle verlieren, oder eine Person oder eine Gruppe gemeinschaftlich handelnder natürlicher oder juristischer Personen die Kontrolle über die vorgenannten Gesellschaften erwerben. "Kontrolle" ist definiert als das direkte oder indirekte Halten von mehr als der Hälfte der Gesellschaftsanteile, Stimmrechte oder Gewinnanteile, die berechnete oder faktische Möglichkeit, die Geschäfte der Gesellschaft zu führen, die Mehrheit der Mitglieder des Exekutivorgans oder des Aufsichtsrates zu stellen oder die Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG zu beherrschen.

Das Darlehen wurde Ende 2016 vollständig zurückgezahlt.

Darlehensvertrag zur Finanzierung eines Objekts in Dormagen

Die Noratis Wohnen GmbH hat am 23. September 2015 / 9. Oktober 2015 mit der finanzierenden Sparkasse einen Darlehensvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 5 Mio. geschlossen.

Für den Darlehensvertrag ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Zinsanpassung erfolgt in einer festgelegten Dreimonatsfrist. Die Tilgung des Darlehens erfolgt auf monatlicher Basis mit einer Tilgung in Höhe von 2,00 % des jährlichen Darlehensnennbetrags zuzüglich Zinsen. Das Darlehen ist besichert mit einer erstrangigen Grundschuld zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 5 Mio. am Objekt in Dormagen, einem abstrakten Schuldversprechen für die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe der Grundschuld, der Abtretung des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschulden, der Abtretung von Miet- und Pachtforderungen von der Noratis Wohnen GmbH, einer harten Patronatserklärung der Gesellschaft und einer Bürgschaft von einem mittelbaren Aktionär über TEUR 750.

Das Darlehen kann beiderseitig mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. Darüber hinaus besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Sparkasse unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen oder wenn die Gesellschaft vertraglich vereinbarte Unterlagen zur Überprüfung der Bonität nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt.

Bauzwischenkreditvertrag für die Finanzierung von Objekten in Dormagen

Die Noratis Wohnen GmbH hat erstmals am 21. September 2015 / 1. September 2015 mit der finanzierenden Sparkasse einen Bauzwischenkreditvertrag mit einem Kreditbetrag von EUR 17,5 Mio. geschlossen. Der Vertrag wurde mit Vereinbarungen vom 7. April 2016 / 13. April 2016 und vom 29. November 2016 / 13. Dezember 2016 jeweils verlängert.

Der vereinbarte Kredit kann seitens der Noratis Wohnen GmbH wahlweise als Kontokorrent-, Aval- oder Terminkredit ausgenutzt werden. Es wurde ein fester Zinssatz inklusive Marge vereinbart. Die Bereitstellung des Kredits erfolgt nach dem Bautenstand des Objekts in Dormagen zu dem seitens der Noratis Wohnen GmbH halbjährliche festgelegte Informationen zur Verfügung gestellt werden müssen. Während der Laufzeit des Vertrags erfolgt die Rückführung des Kredits aus dem Abverkauf der Objekte in Dormagen. Sollte zum 30. November 2017 der Vertriebsstand nicht in Höhe von 50 % erreicht sein, verpflichtet sich die Noratis Wohnen GmbH zudem zu einer jährlichen Tilgung von 2 % p.a. der Netto-Restverschuldung.

Die Kündigung des Vertrags kann aus wichtigem Grund erfolgen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere ein Fall der Change-of-Control, wenn die direkte oder indirekte Beteiligung der Gesellschaft an der Noratis Wohnen GmbH unter 100 % fällt, oder Herr Igor Christian Bugarski als Geschäftsführer der Noratis Wohnen GmbH ausscheidet.

Der Kredit ist besichert mit einer erstrangigen Buchgrundschuld zugunsten der Sparkasse über jeweils EUR 17,5 Mio. an Objekten in Dormagen, der Abtretung von Forderungen aus Miet- und Pachtverträgen, einer Kontoverpfändung und einer harten Patronatserklärung der Gesellschaft.

Kreditvereinbarung für die Refinanzierung bzw. Finanzierung von Objekten in Dormagen

Die Noratis Residential GmbH hat am 26. Januar 2016 mit der finanzierenden Bank eine Kreditvereinbarung mit einem Kreditbetrag von EUR 6,1 Mio. und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2018 geschlossen.

Der vereinbarte Kredit kann seitens der Noratis Residential GmbH teilweise als Avalkredit ausgenutzt werden. Es wurde ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Rückführung des Kredits soll aus dem Verkaufserlös des Objektes oder durch Refinanzierung durch eine andere Bank erfolgen.

Der Vertrag sieht verschiedene Zusicherungen seitens der Noratis Residential GmbH vor. Insbesondere sichert die Noratis Residential GmbH folgendes zu:

- Die Noratis Residential GmbH ist verpflichtet der Bank bestimmte Finanzinformationen sowie Informationen über den Projektfortschritt zur Verfügung zu stellen;
- Die Objekten in Dormagen dürfen nur als Ganzes oder in zwei Tranchen weiterveräußert werden. Der Verkauf einzelner Wohnungen ist ausgeschlossen;
- Der Noratis Residential GmbH ist untersagt, Zahlungen an ihre Gesellschafter zu leisten oder Vermögensgegenstände zu übertragen, insbesondere keine Zahlungen auf Darlehen, Anteilsrückkäufe, Dividenden, verdeckte Gewinnausschüttungen oder sonstige Ausschüttungen bzw. Zahlungen zulassen, es sei denn diese sind gemäß einer separaten Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung erlaubt;
- Für die Dauer der Kreditgewährung sind die von der Gesellschaft gemäß den Darlehensverträgen vom 18. Dezember 2015 und 15. Juni 2015 überlassenen Gesellschaftsmittel in Höhe von EUR 5,1 Mio. und EUR 1,5 Mio. gemäß den Regelungen einer separaten Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung bei der Noratis Residential GmbH in Höhe von mindestens EUR 3,125 Mio. zu belassen und im Rang zurückzutreten.

Es besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Bank unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen.

Der Kredit ist besichert mit einer Buchgrundschuld zugunsten der Bank über EUR 6,1 Mio. an Objekten in Dormagen, der Abtretung von Forderungen aus Miet- und Pachtverträgen, künftig abzuschließenden Kaufverträgen, Einzelgewerkverträgen bzw. Generalunternehmervertrag, einer Kontoverpfändung, einer harten Patronatserklärung der Noratis GmbH und einer selbstschuldnerischen Höchstbetragsbürgschaft von einem mittelbaren Aktionär.

Der Kredit wurde Ende 2016 vollständig zurückgezahlt.

Kontokorrentvertrag zur Finanzierung von Objekten in Frankfurt am Main

Die Gesellschaft hat am 29. Juli 2014 / 6. August 2014 mit der finanzierenden Sparkasse einen Kontokorrentvertrag mit einem Höchstbetrag von EUR 14,7 Mio. geschlossen. Die Verwendung der Mittel aus dem Kontokorrentvertrag ist beschränkt auf die Finanzierung von seitens der Gesellschaft in Frankfurt am Main erworbenen Objekten.

Für die in Anspruch genommene Kreditvaluta ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt entsprechend der Veränderungen des 3-Monats-EURIBOR zu den vertraglich vereinbarten Dreimonatsfristen. Im Falle einer Überziehung des eingeräumten Höchstbetrags, wird ein Zinssatz in Höhe von 19,5 % p.a. vereinbart. Die Zinszahlungen sind monatlich fällig. Mit Änderungsvereinbarung vom 9. August 2016 wurde die Laufzeit des Vertrages bis zum 30. Juni 2019 verlängert. Das Darlehen ist besichert mit einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 14,7 Mio. an einem Objekt in Frankfurt am Main, einer Bürgschaft von einem mittelbaren Aktionär über EUR 2,4 Mio. sowie der Abtretung von zukünftigen Kaufpreiszahlungen und Miet- und Pachterträgen aus dem Objekt.

Der Kontokorrentvertrag kann aus wichtigem Grund nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der finanzierenden Sparkasse gekündigt werden. Darüber hinaus kann die Gesellschaft als Darlehensnehmer den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende einer Zinsfestschreibungsperiode kündigen.

In Bezug auf die Tilgung ist mit der Sparkasse vereinbart, dass die Rückführung des eingeräumten Kontokorrentbetrags durch die Kaufpreiszahlungen auf Grund der Veräußerung der Objekte in Frankfurt am Main erfolgt. Weiterhin wurde vereinbart, dass die seitens eines ausländischen Kreditinstituts eingeräumten Darlehen (siehe "13. Geschäftstätigkeit – 13.9 Wesentliche Verträge – *Schuldscheindarlehen 2014*") bis zur vollständigen und planmäßigen Rückführung der Finanzierung zur Verfügung stehen müssen.

Darlehensvertrag zur Finanzierung des Objekts Schwarzenbek

Die Gesellschaft hat am 23. April 2015 / 7. Mai 2015 mit der finanzierenden Sparkasse einen Darlehensvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 6,9 Mio. geschlossen.

Für den Darlehensvertrag ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt entsprechend der Veränderungen des 3-Monats-EURIBOR zu festgelegten Dreimonatsfristen. Die Tilgung des Darlehens erfolgt auf jährlicher Basis in Teilbeträgen jeweils am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember. Die Zinsen sind in Teilbeträgen jeweils am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zu zahlen. Das Darlehen ist besichert mit einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 6,9 Mio. (davon erstrangig EUR 1 Mio.) am Objekt in Schwarzenbek, Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen und einer Bürgschaft von einem mittelbaren Aktionär über TEUR 500.

Das Darlehen kann beiderseitig mit einer Frist von drei Monaten gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. Darüber hinaus besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Sparkasse unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen.

Darlehensvertrag zur Finanzierung der Objekte in Trier

Die Gesellschaft hat am 12. April 2017 / 24. April 2017 mit der finanzierenden Sparkasse einen Kontokorrentkreditvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 9,4 Mio. geschlossen. Mit Abschluss des

Vertrages wurde der ursprüngliche Kreditvertrag vom 3. Mai 2016 / 25. Mai 2016 über EUR 4,4 Mio. gegenstandslos.

Für den Kontokorrentkreditvertrag ist ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt entsprechend der Veränderungen des 3-Monats-EURIBOR zu festgelegten Dreimonatsfristen. Der Kontokorrentkredit wird nach jeder Kaufpreiszahlung durch den Enderwerber um eine bestimmte Summe pro Quadratmeter der verkauften Wohnung reduziert. Die finanzierende Sparkasse erhält zudem eine Gewinnbeteiligung pro Quadratmeter verkaufter Fläche sowie für die Ausbauflächen. Der Kontokorrentkredit ist besichert mit Grundschulden zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 9,4 Mio. an Objekten in Trier, Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen, Abtretung von Forderungen aus abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Kaufverträgen hinsichtlich der Objekte in Trier und einer Bürgschaft von einem mittelbaren Aktionär über TEUR 1.500. Die Krediteinräumung ist bis 30. März 2020 befristet. Es besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Sparkasse unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen.

Darlehensvertrag zur Refinanzierung des Objekts Frankfurt II

Die Gesellschaft hat am 31. März 2017 einen Kauf- und Abtretungsvertrag über 94 % der Anteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH abgeschlossen. Der Vollzug des Vertrages soll am 30. Juni 2017 stattfinden.

Die Berger Immobilienbesitz GmbH hat am 22. Mai 2017 / 30. Mai 2017 mit der finanzierenden Sparkasse einen Tilgungs-Darlehensvertrag mit einem Nennbetrag von EUR 14 Mio. geschlossen. Das Darlehen dient u.a. der vollständigen Rückführung und Beendigung des Darlehens bei der finanzierenden Sparkasse mit einem Nominalbetrag von EUR 11,6 Mio. Das Darlehen kann für diesen Verwendungszweck erst in Anspruch genommen werden, wenn u.a. die Zahlung des Kaufpreises im Rahmen des Kauf- und Abtretungsvertrages erfolgte.

Für den Darlehensvertrag ist ein unveränderlicher Zinssatz bis zum 30. Juni 2017 und danach ein veränderlicher Zinssatz zzgl. Marge vereinbart. Die Anpassung des Zinssatzes erfolgt entsprechend der Veränderungen des 1-Monats-EURIBOR zu festgelegten Einmonatsfristen. Die Tilgung des Darlehens und die Zinszahlung erfolgt in Teilbeträgen jeweils am Ende des Monats. Das Darlehen ist besichert mit einer Grundschuld zugunsten der Sparkasse über insgesamt EUR 11,6 Mio. (davon 30 % erstrangig) am Objekt Frankfurt II, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen des Objekts Frankfurt II, Verpfändung des Mieteingangskontos und Zahlungsabwicklungskontos, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den noch abzuschließenden Werkverträgen für die geplanten Sanierungsmaßnahmen, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Versicherungsverträgen für das Objekt Frankfurt II, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag über die Anteile an der Berger Immobiliengesellschaft GmbH, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus einem Verkauf des Objekts Frankfurt II und einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Gesellschaft in Höhe von EUR 4,0 Mio.

Das Darlehen kann beiderseitig mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der Festzinsvereinbarung gegenüber dem Vertragspartner gekündigt werden. Darüber hinaus besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht der Sparkasse unter bestimmten weiteren Bedingungen, insbesondere im Falle von vertraglichen Pflichtverstößen.

Schuldscheindarlehen 2014

Die Gesellschaft hat am 25. April 2014 eine Mandatsvereinbarung ("**Mandatsvereinbarung 2014**") zur Begebung von Schuldscheindarlehen mit einem ausländischen Kreditinstitut und der Vopanio Ltd. abgeschlossen. Die Mandatsvereinbarung 2014 wurde durch Vereinbarung vom 5. März 2015 ("**Erste Änderungsvereinbarung**"), durch Vereinbarung vom 14. Dezember 2015 ("**Zweite Änderungsvereinbarung**") und durch Vereinbarung vom 17. August 2016 ("**Dritte Änderungsvereinbarung**"), jeweils in Bezug auf das Volumen und den Zinssatz, sowie durch die Änderungsvereinbarung vom 29. Mai 2017 ("**Änderungsvereinbarung 2017**") angepasst. Mit der Änderungsvereinbarung 2017 hat die Hansa+ SIA alle Rechte und Pflichten der Vopanio Ltd. aus

der Mandatsvereinbarung 2014 übernommen. Der alleinige Gesellschafter der Hansa+ SIA ist Herr Edgars Pigoznis, der mittelbar über die SIA Hansahold einer der Hauptaktionäre der Gesellschaft ist. Darüber hinaus hat die Gesellschaft am 10. Juni 2014 einen Vertrag über die Bedingungen von Schuldscheindarlehen ("**Schuldscheinbedingungen**") mit dem ausländischen Kreditinstitut abgeschlossen. Die Schuldscheinbedingungen wurden durch Vereinbarung vom 5. März 2015, durch Vereinbarung vom 14. Dezember 2015 und durch Vereinbarung vom 17. August 2016 angepasst.

Die Mandatsvereinbarung 2014 sah grundsätzlich ein Volumen von bis zu EUR 5 Mio. bei einer Verzinsung von 8,00 % p.a. und einer Mindestlaufzeit von zwei Jahren vor. Aufgrund der Ersten Änderungsvereinbarung wurde ein erstes Volumen auf bis zu EUR 6 Mio. erhöht und ein zusätzliches Volumen von bis zu EUR 3 Mio. bei einer Verzinsung von 7,85 % p.a. vereinbart. Mit der Zweiten Änderungsvereinbarung wurde ein zusätzliches Volumen von EUR 7 Mio. mit der Verzinsung von 8,00 % p.a. vereinbart. Im Rahmen der Dritten Änderungsvereinbarung wurde wiederum ein zusätzliches Volumen von EUR 4 Mio. mit der Verzinsung von 7,00 % p.a. vereinbart. Zum 31. Mai 2017 betrug das Gesamtvolumen aus dem Schuldscheindarlehen 2014 EUR 3,0 Mio.

Laut Schuldscheinbedingungen erfolgen die Zinszahlungen unter den Schuldscheindarlehen vierteljährlich jeweils am 2. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober jeden Jahres. Die Laufzeit der Schuldscheindarlehen beträgt zwei Jahre, wobei eine Rückzahlung bereits vor der vereinbarten Fälligkeit möglich ist. Für den Fall, dass eine Zinszahlung mehr als vier Tage überfällig ist, wird der Schuldschein ebenfalls fällig.

Zwei mittelbare Aktionäre der Gesellschaft haften gesamtschuldnerisch als Garantgeber in voller Höhe für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft unter den Schuldscheindarlehen. Einer der unmittelbaren Aktionäre der Gesellschaft haftet beschränkt als Garantgeber in Höhe von maximal EUR 2 Mio.

Weiterhin sieht die Mandatsvereinbarung 2014 verschiedene Zusicherungen seitens der Gesellschaft vor. Insbesondere sichert die Gesellschaft folgendes zu:

- Die Gesellschaft ist verpflichtet, dem ausländischen Kreditinstitut vierteljährlich Informationen über die in dem letzten Quartal abgeschlossenen Finanzierungen und bestellten Sicherheiten zur Verfügung zu stellen sowie das ausländische Kreditinstitut im Voraus über alle beabsichtigten Finanzierungen zu informieren soweit die Finanzierung unter weniger vorteilhaften Bedingungen (insbesondere höhere Zinsen) als die Schuldscheindarlehen abgeschlossen werden soll.
- Auf Grundlage der Zweiten Änderungsvereinbarung muss das Periodenergebnis vor Zinsen der Gesellschaft, in den letzten 12 Monaten mindestens 120 % sämtlicher Zinsen aus Darlehen decken.
- Auf Grundlage der Zweiten Änderungsvereinbarung darf der Verschuldungsgrad der Gesellschaft, d.h. das Verhältnis von Verbindlichkeiten zum Eigenkapital der Gesellschaft, den Faktor 30 nicht übersteigen.
- Auf Grundlage der Zweiten Änderungsvereinbarung muss die Gesellschaft das ausländische Kreditinstitut darüber informieren, wenn ranggleiche Finanzierung in Höhe von je TEUR 200 oder in Summe von TEUR 1.500 vereinbart werden soll und ist verpflichtet zuvor die Einwilligung des ausländischen Kreditinstituts einzuholen. Laut der Änderungsvereinbarung 2017 fallen unter diese Verpflichtung keine besicherten Hypothekendarlehen.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft haben sich im Rahmen eines separaten Vertrages über Zusicherungen (*Agreement on Covenants*) vom 25. April 2014, als Gesellschafter der Gesellschaft u. a. verpflichtet, die Anteile an dieser weder zu übertragen noch in irgendeiner Weise zu belasten. Diese Verpflichtung gilt laut der Änderungsvereinbarung 2017 nicht für die Umwandlung der

Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und die im Rahmen des Angebots mit den Greenshoe Aktionären vereinbarten Transaktionen.

Für den Fall der Verletzung einer Zusicherung nach der Mandatsvereinbarung 2014 wie auch der Zusicherungen seitens der Gesellschafter, ist das ausländische Kreditinstitut berechtigt, die ausstehenden Forderungen mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und einen Strafschadensersatz in Höhe von 10 % des gesamten Volumens, einschließlich bis dahin aufgelaufener Zinsen, unter der Mandatsvereinbarung 2014 zu verlangen. Für den Fall der Überschreitung des Zinsdeckungsgrads oder des Verschuldungsgrads, können die ausstehenden Schuldscheindarlehen fällig gestellt werden und sind monatlich in Höhe von 5 % der Darlehenssumme zurückzuzahlen.

Zudem besteht noch folgende weitere Zusicherung seitens der Gesellschaft, die aber laut der Änderungsvereinbarung 2017 mit der Entscheidung der Frankfurter Wertpapierbörse über die Einbeziehung in den Börsenhandel entfällt:

- Es ist der Gesellschaft untersagt, Dividenden an Aktionäre bis auf Herrn Igor Bugarski auszuschütten. Sollten dennoch Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden, müssen die Aktionäre bis auf Herrn Igor Bugarski die Dividenden wieder in die Gesellschaft reinvestieren.

Schuldscheindarlehen 2017

Die Gesellschaft hat am 22. März 2017 einen Vertrag ("**Mandatsvereinbarung 2017**") zur Begebung von Schuldscheindarlehen mit einem ausländischen Kreditinstitut und der Vopanio Ltd. abgeschlossen. Die Mandatsvereinbarung wurde durch die Änderungsvereinbarung 2017 angepasst. Mit der Änderungsvereinbarung 2017 hat die Hansa+ SIA alle Rechte und Pflichten der Vopanio Ltd. aus der Mandatsvereinbarung 2017 übernommen.

Die Mandatsvereinbarung 2017 sieht ein Volumen von bis zu EUR 15 Mio. bei einer Verzinsung von 7 % p.a. vor. Die Zinszahlungen unter den Schuldscheindarlehen sollen vierteljährlich jeweils am 2. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober jeden Jahres erfolgen. Die Laufzeit der Schuldscheindarlehen soll zwei Jahre betragen, wobei eine Rückzahlung bereits vor der vereinbarten Fälligkeit möglich ist. Für den Fall eines Verzugs (*Event of Default*) wird der Schuldschein ebenfalls fällig. Zum 31. Mai 2017 betrug das Gesamtvolumen aus dem Schuldscheindarlehen 2017 EUR 7,0 Mio.

Zwei mittelbare Aktionäre der Gesellschaft und ein unmittelbarer Aktionär der Gesellschaft haften gesamtschuldnerisch als Garantiegeber in voller Höhe für alle Verbindlichkeiten der Gesellschaft unter den Schuldscheindarlehen.

Weiterhin sieht die Mandatsvereinbarung 2017 verschiedene Zusicherungen seitens der Gesellschaft vor. Insbesondere sichert die Gesellschaft folgendes zu:

- Die Gesellschaft ist verpflichtet, dem ausländischen Kreditinstitut vierteljährlich Informationen über die in dem letzten Quartal abgeschlossenen Finanzierungen und bestellten Sicherheiten zur Verfügung zu stellen sowie das ausländische Kreditinstitut im Voraus über alle beabsichtigten Finanzierungen zu informieren soweit die Finanzierung unter weniger vorteilhaften Bedingungen (insbesondere höhere Zinsen) als die Schuldscheindarlehen abgeschlossen werden soll.
- Das Periodenergebnis vor Zinsen der Gesellschaft, in jedem Quartal in den letzten 12 Monaten muss mindestens 140 % sämtlicher Zinsen aus Darlehen decken.
- Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft, d.h. das Verhältnis von Verbindlichkeiten (mit der Ausnahme von Gesellschafterdarlehen und Darlehen von Vopanio Ltd./Hansa+ SIA) zum Eigenkapital der Gesellschaft, darf den Faktor 30 nicht übersteigen.
- Die Gesellschaft muss das ausländische Kreditinstitut zuvor darüber informieren, wenn ranggleiche Finanzierungen vereinbart werden. Wenn die Finanzierungen in Höhe von mehr

als TEUR 200 oder in Summe von mehr als TEUR 1.500 oder mit Fälligkeit von weniger als zwei Jahre vereinbart werden, ist die Gesellschaft verpflichtet, zuvor die Einwilligung des ausländischen Kreditinstituts einzuholen. Laut der Änderungsvereinbarung 2017 fallen unter diese Verpflichtung keine Hypothekendarlehen.

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft haben sich als Gesellschafter der Gesellschaft u. a. verpflichtet, die Anteile an dieser weder zu übertragen noch in irgendeiner Weise zu belasten. Diese Verpflichtung gilt laut der Änderungsvereinbarung 2017 nicht für die Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft und die im Rahmen des Angebots mit den Greenshoe Aktionären vereinbarten Transaktionen.

Für den Fall der Verletzung einer Zusicherung nach der Mandatsvereinbarung 2017 wie auch der Zusicherungen seitens der Hauptaktionäre, ist das ausländische Kreditinstitut berechtigt, die ausstehenden Forderungen mit sofortiger Wirkung fällig zu stellen und einen Strafschadensersatz in Höhe von 10 % des gesamten Finanzierungsvolumens, einschließlich bis dahin aufgelaufener Zinsen, unter der Mandatsvereinbarung 2017 zu verlangen. Für den Fall der Überschreitung des Zinsdeckungsgrads oder des Verschuldungsgrads, können die ausstehenden Schuldscheindarlehen fällig gestellt werden und sind monatlich in Höhe von 5 % der Darlehenssumme zurückzuzahlen.

Zudem besteht folgende weitere Zusicherung seitens der Gesellschaft, die aber laut der Änderungsvereinbarung 2017 mit der Entscheidung der Frankfurter Wertpapierbörse über die Einbeziehung in den Börsenhandel entfällt:

- Es ist der Gesellschaft untersagt, Dividenden an Aktionäre bis auf Herrn Igor Bugarski auszuschütten. Sollten dennoch Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden, müssen die Aktionäre bis auf Herrn Igor Bugarski die Dividenden wieder in die Gesellschaft reinvestieren.

Anleihe 2017

Spätestens bis zum 26. Juni 2017 wird die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 5,7 Mio. und einer Stückelung von EUR 1.000 im Wege einer Privatplatzierung zur Ablösung von Darlehenverbindlichkeiten, die von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen gewährt wurden, begeben (siehe auch "19. *Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen - 19.2 Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern und 19.3 Finanzierungsvereinbarungen mit nahestehenden Personen von wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern*") (die "**Anleihe 2017**"). Das ausländische Kreditinstitut hat in der Änderungsvereinbarung 2017 der Begebung der Anleihe 2017 zugestimmt. Die Hauptaktionäre und die Vopanio Ltd. / Hansa+ SIA haben in der Änderungsvereinbarung 2017 bestätigt, dass ihre Rückzahlungsansprüche aus der Anleihe 2017 gegenüber Ansprüchen aus der Mandatsvereinbarung 2014 und der Mandatsvereinbarung 2017 nachrangig gestellt werden. Die Anleihe 2017 wird eine Laufzeit von 5 Jahren haben und eine jährliche Verzinsung von 8 %. Dieser Zinssatz reduziert sich auf 7,5 % ab dem Zinszahlungstag bzw. dem Verzinsungsbeginn, der die Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel an einem unregulierten Markt (Freiverkehr) einer Börse oder Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt unmittelbar folgt. Die Anleihe 2017 begründet unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Noratis AG. Eine vorzeitige Rückzahlung wird durch Kündigung seitens der Noratis AG im Falle einer Änderung oder Ergänzung der anwendbaren steuerlichen Vorschriften oder durch vorzeitige Kündigung seitens der Noratis AG erstmals im Juni 2020 zum Nennbetrag zuzüglich bis zum betreffenden Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen möglich. Den Anleihegläubigern werden nach den Anleihebedingungen der Anleihe 2017 bestimmte Sonderkündigungsrechte zustehen, insbesondere bei der Nichtzahlung des Kapitals, der Zinsen oder sonstigen auf die Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge, Verletzung von sonstigen Verpflichtungen gemäß der Anleihebedingungen, Zahlungseinstellung oder Insolvenz der Noratis AG. Nach den Anleihebedingungen der Anleihe 2017 werden die Anleihegläubiger unter bestimmten Voraussetzungen bei einem Kontrollwechsel die Rückzahlung der Anleihe von der

Noratis AG zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) verlangen können.

Weitere wesentliche Verträge

Grundstückskaufvertrag Dormagen

Am 8. September 2016 haben die Noratis Wohnen GmbH und die Noratis Residential GmbH als Verkäufer mit einer Kapitalverwaltungsgesellschaft als Käufer einen Grundstückskaufvertrag über zwei Grundstücke in Dormagen abgeschlossen. Die Verkäufer haben dem Käufer für einen Zeitraum von sechs Monaten ab dem Besitzübergang eine bestimmte Effektivmiete (Mietgaranziezahlungsbetrag) garantiert. Der vorläufige Kaufpreis ist um den etwaigen Mietgaranziezahlungsbetrag zu verringern. Die Verkäufer haben sich im Vertrag verpflichtet, bestimmte Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinschaftsflächen, Wohnungen und Gewerbeeinheiten bis spätestens zum 31. Dezember 2017 bzw. 31. Oktober 2017 auf eigene Kosten und eigene Verantwortung durchzuführen. Darüber hinaus haben sich die Verkäufer verpflichtet, bestimmte Asbestrenovierungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Absicherung der Haftung der Verkäufer für Ansprüche des Käufers nach dem Vertrag erklärte die Noratis GmbH ihren Schuldbeitritt als Gesamtschuldner gegenüber etwaigen Ansprüchen des Käufers. Die Verkäufer und der Käufer sind unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, von dem Vertrag zurückzutreten, insbesondere wenn die Kaufpreisfälligkeitvoraussetzungen bis zum 31. Mai 2017 noch nicht vorliegen.

13.10 Rechtsstreitigkeiten

Noratis war und ist im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit an Rechtsstreitigkeiten, Schiedsverfahren und behördlichen Verfahren beteiligt. Im Zeitraum der letzten zwölf Monate fanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft und/oder von Noratis ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

14. REGULIERUNG

Noratis unterliegt bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit gesetzlichen Vorgaben. Nachfolgend sind die wesentlichen regulatorischen Rahmenbedingungen für die Geschäftstätigkeit von Noratis dargestellt.

14.1 Deutsches Immobilienkaufrecht, Mietrecht und verwandte Rechtsgebiete

Immobilienkaufrecht

Beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland entstehen verschiedene Kosten. Es ist marktüblich, dass der Käufer der Immobilie die Grunderwerbsteuer zahlt. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland verschieden und liegt zwischen 3,5 % und 6,5 %. Zusätzliche Kosten fallen für Notargebühren und Gebühren beim Grundbuchamt an. Diese zusätzlichen Kosten werden normalerweise ebenfalls vom Käufer getragen. Während die Höhe der Grunderwerbsteuer von den Ländern festgelegt wird, fällt der gesetzliche Rahmen dieser Steuer in die Zuständigkeit des Bundes.

Immobilienkredit-Richtlinie

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU schuf vor dem Hintergrund der Finanzkrise zahlreiche Pflichten (insbesondere Informationspflichten) der kreditgebenden Banken bei Immobiliarkrediten. Dies kann dazu führen, dass die Kreditvergabe an mögliche Kaufinteressenten und folglich der Verkauf von Immobilien erschwert wird. So verpflichten die §§ 505 a – 505 d BGB den Darlehensgeber vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages zu einer umfassenden Kreditwürdigkeitsprüfung. So darf der Darlehensgeber nach § 505 a Absatz 1 Satz 2 BGB den Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass bei einem Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag keine erheblichen Zweifel daran bestehen und dass es bei einem Immobiliarkredit-Verbraucherdarlehensvertrag wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Bei Immobiliarkredit-Verbraucherdarlehensverträgen muss die Wahrscheinlichkeit, dass der Verbraucher das Darlehen zurückzahlen kann, positiv festgestellt werden. § 505 b BGB stellt hierbei klar, dass die Kreditwürdigkeit anhand notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen ist, insbesondere, ob er seinen Darlehensverpflichtungen nachkommen kann, wobei nunmehr der Wert der Immobilie (die extern begutachtet werden soll – § 505 c BGB) und eine Sicherheit hierüber in Form etwa einer Grundschuld keine maßgebliche Rolle mehr spielen soll.

Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises

Seit dem 1. Mai 2014 sind Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, Mietern, Pächtern und Käufern einen rechtskräftigen Energieausweis vorzulegen, aus dem sich die Energieeffizienz des Objektes ergibt. Die Vorlage- und Übergabepflicht besteht unabhängig vom Verlangen des Mieters, Pächters oder Käufers.

Bei Errichtung, Änderung und Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energiesparverordnung in der Form vom 24. Oktober 2015 ein aktualisierter Energiesparausweis auszustellen. Dieser ist in der Regel zehn Jahre lang gültig. Einem potenziellen Käufer, Mieter oder Pächter ist der Ausweis unverzüglich zugänglich zu machen. Bei Immobilienanzeigen in den kommerziellen Medien, besteht zusätzlich eine Pflicht zur Angabe eines Energiekennwerts. Die Nichteinhaltung der Vorschriften der Energiesparverordnung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Wohnungseigentumsgesetz

Durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden die rechtlichen Rahmenbedingungen von Wohnungseigentum und Teileigentum geregelt und die Eigentumsrechte der jeweiligen Wohnungseigentümer in Teilen beschnitten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu

beachten, dass Wohnungseigentümer die Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht verlangen können (§ 11 WEG).

Es kann von den Wohnungseigentümern vereinbart werden, dass zur Veräußerung des jeweiligen Wohnungseigentums die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder eines Dritten erforderlich ist (§ 12 WEG). Darüber hinaus sind bestimmte Kompetenzen auf den Verwalter übertragen (§ 27 WEG). Im Übrigen steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinsam zu (§ 21 WEG). Ferner kann die Eigentümergeinschaft den Gebrauch des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums durch Vereinbarung regeln (§ 15 WEG). § 16 Abs. 2 WEG verpflichtet den Wohnungseigentümer die Lasten im Verhältnis des Eigentumsanteils zu tragen.

Deutsches Mietrecht

Die derzeitigen Projekte von Noratis bestehen überwiegend aus Wohnimmobilien in Deutschland. Die Geschäftstätigkeit unterliegt daher dem deutschen Wohnraummietrecht, das in Teilen auf die soziale Absicherung des Mieters ausgerichtet ist. Dies wirkt sich insbesondere in Form von Beschränkung in Bezug auf die Kündbarkeit von Mietverträgen und bei Mieterhöhungen aus. Darüber hinaus kann die Veräußerung von Wohnimmobilien Beschränkungen unterworfen sein.

Gesetzlicher Kündigungsschutz im Wohnraummietrecht

Der Vermieter kann Wohnraummietverhältnisse grundsätzlich nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt nach dem Gesetz vor: bei einer nicht unerheblichen schuldhaften Vertragsverletzung des Mieters, bei einer Anmeldung von Eigenbedarf seitens des Vermieters (als Wohnraum für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts (gilt nicht für juristische Personen)), oder, wenn der Vermieter andernfalls an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

Der Kündigungsgrund der "angemessenen wirtschaftlichen Verwertung" soll der freien wirtschaftlichen Verfügbarkeit über das Eigentum dienen. Er besteht, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile (z. B. Erzielung eines wesentlich geringeren Kaufpreises, Kosten überwiegen wesentlich die Erträge) erleiden würde. Darunter fällt jedoch nicht die Absicht des Vermieters, den Wohnraum in Gewerberaum oder Eigentumswohnungen umzuwandeln.

Darüber hinaus kann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich schriftlich kündigen, wenn eine nicht unerhebliche Vertragsverletzung des Mieters vorliegt, insbesondere bei Zahlungsverzug in Höhe von zwei Monatsmieten.

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BGB erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen. Diese Dreijahresfrist kann durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist.

Mieterhöhungen

Die Vertragsparteien dürfen innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens bei einer Neuvermietung eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren. Der Vermieter kann nach Maßgabe der gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen einen Anspruch auf Vertragsanpassung grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geltend machen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, 15 Monate lang unverändert geblieben ist. Im Regelfall darf sich die Miete aber innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen. Durch Rechtsverordnung können

die Bundesländer für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur örtlichen Vergleichsmiete von 20 % auf 15 % absenken.

Wenn frei finanziert Wohnraum modernisiert wird und sich dadurch der praktische Wert des Wohnraums für den Mieter dauerhaft erhöht, oder nachhaltig Ausgaben für Energie oder Wasser eingespart werden, kann der Vermieter zusätzlich nach Maßgabe der gesetzlichen und vertraglichen Voraussetzungen die jährliche Miete um 11 % der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Nach der Mieterhöhung steht dem Mieter aber möglicherweise ein Sonderkündigungsrecht zu.

Gesetzliche Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnraum

Im Falle der Veräußerung von vermietetem Wohnraum, der in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, oder zur Umwandlung vorgesehen ist, an Dritte, sieht das deutsche Recht ein Vorkaufsrecht des Mieters vor, d. h. der Mieter hat das Recht, die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie der Käufer zu erwerben. Ein Vorkaufsrecht besteht jedoch nicht, wenn vor der Überlassung der Wohnung an den Mieter bereits Wohnungseigentum bestand.

Raumordnungs-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Noratis unterliegt mit ihren Geschäftstätigkeiten den Bestimmungen des öffentlichen Raumordnungs-, Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts.

In Gebieten für die Bebauungspläne aufgestellt wurden, richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung oder der baulichen Veränderung im Wesentlichen nach deren Inhalt. Entwickelt wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Während dieser die Flächennutzung an Hand übergeordneter Planungsziele und der Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde festlegt, definiert der Bebauungsplan die zulässige Nutzung bestimmter Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans. So trifft der Bebauungsplan Festlegungen über die zulässigen Nutzungen zu errichtender Gebäude, ihre Höhe und die Bauverdichtung. Bestimmte Flächen können im Bebauungsplan auch für Sonderzwecke wie Infrastruktur, unbebaute Flächen, Grünanlagen, Schutzgebiete und sozialer Wohnungsbau bestimmt werden. Daher können sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan die zusätzliche Nutzung von Grundstücken beschränken. Bei der Aufstellung haben die Gemeinden zwar erhebliche Ermessensspielräume, jedoch sind die Gesetze zu berücksichtigen und die Interessen der Grundstückseigentümer und die übergeordneten Planungsziele zu beachten.

In Gebieten in denen kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben danach, ob das Vorhaben außerhalb oder innerhalb geschlossen bebauter Flächen erfolgen soll. Außerhalb geschlossener Ortschaften ist das Vorhaben nur dann zulässig, wenn besondere Gründe dies erfordern. Innerhalb geschlossener Ortschaften muss sich ein Vorhaben, bzw. die Änderung einer Bebauung, in die Umgebung einfügen, also beispielsweise dieselbe Geschossflächenzahl oder Größe wie benachbarte Gebäude haben. Das Vorhaben muss auch demselben Nutzungszweck dienen wie die Gebäude in der Umgebung. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sind Ausnahmen zulässig.

Bei Verstößen gegen verwirklichte Bauvorhaben, dürfen die Behörden auf Basis der gesetzlichen Vorschriften der einzelnen Bundesländer die Nutzung der Bauten untersagen oder in Ausnahmefällen sogar eine Abrissverfügung erlassen.

Das deutsche Bauordnungsrecht stellt Regeln für die individuelle Errichtung von Gebäuden auf. In detaillierter Weise trifft es beispielsweise Bestimmungen über zulässige Baumaterialien, ordnungsgemäße Bauausführung, Feuerschutzbestimmungen, Belüftung und Lärmschutz.

Baustellenverordnung

Bei der Modernisierung von Wohnimmobilien sind Vorgaben der Baustellenverordnung betreffend der Sicherheit und den Gesundheitsschutz der auf der Baustelle Beschäftigten zu beachten. Es bestehen zahlreiche Informations-, Koordinations- und Kontrollpflichten. Für Baustellen, auf denen

Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig sind, sind ein oder mehrere geeignete Koordinatoren zu bestellen. Der Bauherr oder der von ihm beauftragte Dritte kann die Aufgaben des Koordinators selbst wahrnehmen. Er wird durch die Beauftragung geeigneter Koordinatoren allerdings nicht von seiner Verantwortung entbunden.

Beschränkungen durch öffentlich oder privat geförderten Wohnraum

Bund, Länder und Gemeinden fördern den Wohnungsbau, insbesondere von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete für breite Schichten der Bevölkerung bestimmt und geeignet sind. Der "öffentlich geförderte" Wohnungsbau wird u. a. mittels zinsgünstiger Darlehen ausgeführt und muss grundsätzlich zwei wesentliche Auflagen erfüllen: Zum einen ist der Bezug einer geförderten Wohnung nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines möglich. Zum anderen unterliegt der Vermieter hinsichtlich der Höhe der Miete bestimmten Beschränkungen.

Beschränkungen auf Grund von Sanierungs- oder Umlegungsgebieten

Für den Fall, dass Immobilien in förmlich Sanierungsgebieten (§§ 136 ff. BauGB) oder in Umlegungsgebieten (§§ 45 ff. BauGB) liegen oder in Zukunft diese Gebiete eingerichtet werden, bedürfen bestimmte Handlungen in Bezug auf die Immobilien jeweils der Genehmigung der Gemeinde.

In einem Sanierungsgebiet sind insbesondere folgende Maßnahmen genehmigungspflichtig (§ 144 BauGB):

- Maßnahmen nach § 14 Abs. 1 BauGB. Dies umfasst alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie die Beseitigung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB), sowie erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind;
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts;
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in den beiden vorstehenden Punkte genannten Rechtsgeschäfte begründet wird;
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang, einschließlich der Teilung eines Grundstücks, oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Darüber hinaus besteht im Rahmen eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ein gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. Nr. 3 BauGB.

In einem Umlegungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung (§ 51 BauGB):

- ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen

ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;

- erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
- nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
- genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Auch in einem Umlegungsgebiet besteht das gemeindliche Vorkaufsrecht des § 24 Abs. Nr. 2 BauGB.

Rahmenbedingungen für Werkwohnungen

Im Falle von Werkmiet- und Werkdienstwohnungen im Sinne der §§ 576 ff. BGB sieht das BGB Sonderregelungen für die Fristen der ordentlichen Kündigung vor. Des Weiteren beinhaltet § 576 a BGB Besonderheiten beim Widerspruchsrecht des Mieters. Zweck der Regelungen ist, dass nach Beendigung des Dienstverhältnisses auch das Mietverhältnis schneller durch den Vermieter gekündigt werden kann.

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B

In den Bauverträgen zur Modernisierung der Wohnimmobilie wird regelmäßig die Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B ("**VOB/B**") vereinbart. Die VOB/B ist ein vorformuliertes Klauselwerk, das Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts der §§ 631 ff. BGB ergänzt und teilweise modifiziert. Die VOB/B trifft insbesondere Sonderregelungen für Mängelansprüche (§ 4, 3 VOB/B), für Leistungsverzögerungen (§ 5 Abs. 4 VOB/B), für Schadensersatzansprüche bei Behinderungen (§ 6 Abs. 6 VOB/B) und für Abnahmen (§ 12 VOB/B). Ferner wird in der VOB/B die Fälligkeit von Vergütungsansprüchen (§ 14 und § 16 Abs. 3 VOB/B) sowie die Verjährung von Mängelansprüchen geregelt (§ 13 Abs. 4 und § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B).

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Die Vergütung der im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnimmobilien beauftragten Architekten und Ingenieuren richtet sich nach den zwingenden Vergütungsvorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ("**HOAI**"). Nach der HOAI sind die seitens der Architekten bzw. des Ingenieurs zu erbringenden Leistungen in Leistungsbilder aufgeteilt, die sich gem. § 5 HOAI in einzelne Honorarzonen untergliedern. Das nach der HOAI geschuldete Honorar bemisst sich nach den anrechenbaren Kosten, die vorrangig durch eine Kostenberechnung, soweit diese nicht vorliegt über Kostenschätzung ermittelt werden. Für die Vergütungshöhe ist ferner die Honorarzone maßgeblich, die die Schwierigkeit der Planungsanforderung berücksichtigt, sowie den Honorarsatz, der vom Mindestsatz nach der Honorartabelle grundsätzlich nicht unterschritten werden darf.

Sicherung der baubeteiligten Firmen

Neben Vergütungsansprüchen aus dem Bauvertrag wird teilweise die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück gemäß § 648 BGB verlangt. Darüber hinaus kann eine am Bau beteiligte Firma gemäß § 648a BGB auch für die in Zusatzaufträgen vereinbarte und nicht gezahlte Vergütung einschließlich Nebenforderungen, eine Sicherheit verlangen. Soweit eine Sicherung nach § 648a BGB erfolgt, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek ausgeschlossen.

Gewerberechtliche Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit von Noratis wird in Deutschland in erster Linie durch die Gewerbeordnung ("**GewO**") geregelt. Dabei sind insbesondere in der Makler- und Bauträgerverordnung ("**MaBV**") wichtige Bestimmungen enthalten. Während die GewO die Erlaubnispflicht für einzelne Tätigkeitsbereiche von Noratis vorsieht, schreiben die wichtigsten MaBV-Bestimmungen die Offenlegung bestimmter Informationen gegenüber den Behörden, die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten und eine jährliche Prüfung der jeweiligen Konzerngesellschaften von Noratis durch unabhängige Prüfer vor.

14.2 Rechtliche Vorgaben in Bezug auf Umwelt und Kontamination

Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz

Aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften kann sich eine Haftung für Altlasten und schädliche Bodenverunreinigung ergeben, welche durch privatrechtliche Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann. Ausgeschlossen werden kann dagegen die zivilrechtliche Haftung, es sei denn, ein Mangel wurde arglistig verschwiegen, oder der Verkäufer hat eine Garantie übernommen.

Die Verantwortung für Altlasten trifft nach dem Bundesbodenschutzgesetz ("**BBodSchG**") unter anderem den Verursacher der Kontamination, dessen Rechtsnachfolger, den ehemaligen Eigentümer des kontaminierten Grundstücks, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die Kontamination kannte oder kennen musste, sowie den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Die Haftung ist verschuldensunabhängig, d.h. die zuständige Behörde muss dem zur Sanierung herangezogenen Verantwortlichen weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit nachweisen.

Auf das BBodSchG gestützte Ordnungsbefugnisse können sich auf Gefährdungsabschätzungen, Untersuchungsanordnungen, Sanierungsanordnungen und sonstige notwendige Maßnahmen zur Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten beziehen. Unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme, besteht zwischen den nach dem BBodSchG Verpflichteten ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch, der sich nach den jeweiligen Verursachungsbeiträgen bemisst. Dieser kann jedoch durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung abbedungen werden.

Eine zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich entweder aus vertraglichen Gewährleistungsansprüchen oder gesetzlichen Ansprüchen ergeben. Gewährleistungsansprüche können durch vertragliche Regelungen grundsätzlich abbedungen, eingeschränkt oder ausgedehnt werden. Gesetzliche Ansprüche können dagegen den Verursacher einer Bodenkontamination zum Schadensersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichten. Noratis wird einer solchen Haftung in der Regel dann ausgesetzt sein, wenn von einem Grundstück, das in seinem Eigentum steht oder stand, Auswirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Darüber hinaus können den Veräußerer eines Grundstücks weitere gesetzliche Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit Altlasten treffen, wie die Rückabwicklung des Vertrages oder die Minderung des Kaufpreises. Diese Haftung zivilrechtlicher Natur besteht unabhängig von einer behördlichen Inanspruchnahme gemäß der Vorschriften des BBodSchG.

Asbest-Richtlinie

Für den Fall einer Asbest-Kontamination einer Immobilie kann der Mieter insbesondere eine entsprechende Mietminderung geltend machen. Des Weiteren kann der Mieter Schadenersatz verlangen, falls der Mangel zum Zeitpunkt des Vertragseintritts vorgelegen haben sollte oder der Vermieter seiner Verpflichtung zur Behebung des Mangels nicht nachgekommen ist. Der Mieter hat zudem auch das Recht, den Mangel eigenständig zu beheben und angemessenen Ersatz für seine Aufwendungen zu verlangen. Aus wichtigem Grund kann auch das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bestehen.

Das deutsche Recht unterscheidet zwischen schwach gebundenem Asbest und anderen Arten von Asbest, die auf rechtlicher Ebene jeweils unterschiedlich behandelt werden.

Schwach gebundene Asbestprodukte können durch Alterung und äußere Einwirkung Asbestfasern in die Raumluft freisetzen. Diese Form von Asbest wird üblicherweise in Bauteilen gefunden, die dem Feuerschutz, dem Lärmschutz, dem Feuchtigkeitsschutz, der Wärmedämmung und dem Wärmeschutz dienen. Bei anderen Arten hat das asbesthaltige Material eine feste Form, weshalb davon keine Asbestfasern in die Luft entweichen können und somit keine Bedrohung für die menschliche Gesundheit besteht. Eine etwaige Sanierungspflicht bestimmt sich nach den Vorgaben der sogenannten Asbest-Richtlinien der Länder und der im Einzelfall bestehenden Gesundheitsgefahr. Bei fest gebundenem Asbest besteht nach genannter Richtlinie in der Regel keine Verpflichtung zur Entsorgung des Asbests, es sei denn, es werden Umbaumaßnahmen am Bauwerk durchgeführt. Bei schwacher Bindung setzt die Asbest-Richtlinie Kriterien fest, aus denen sich die Dringlichkeit der Sanierung im Falle einer Kontamination ergibt. Die Maßnahmen werden nach drei Dringlichkeitsstufen festgelegt: Dringlichkeitsstufe I erfordert eine unverzügliche Sanierung des Bauwerks. Dringlichkeitsstufe II erfordert eine Neubegutachtung in Abständen von höchstens zwei Jahren, Dringlichkeitsstufe III eine Neubegutachtung in Abständen von höchstens fünf Jahren. Sanierungsmaßnahmen gemäß der Asbest-Richtlinie umfassen Rückbau, Entfernung oder Beschichtung des Asbestprodukts und Trennung von dem jeweiligen Raum. So ist sichergestellt, dass die Fasern nicht in die Raumluft gelangen.

Polychloriertes Biphenyl (PCB), Dichlordiphenyltrichlorethan (DDT), Pentachlorphenol (PCP) und Lindane

Bei einer Kontamination eines Gebäudes mit DDT, PCB und Lindanen ist der Mieter unter bestimmten Umständen berechtigt, eine Mietminderung und/oder Entschädigung bzw. Schadensersatz zu fordern und/oder das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos zu kündigen. Zudem sind bei Räumen oder Gebäuden, in denen die Konzentration von DDT, PCB oder Lindanen einen bestimmten Richtwert überschreitet, möglicherweise Sanierungsmaßnahmen erforderlich. In mehreren Bundesländern bestehen Richtlinien zum Umgang mit DDT, PCB und Lindanen.

PCB wurde bis zum Verbot in Deutschland im Jahr 1989 zur Bekämpfung von Schimmelpilzen verwendet. PCB wirkt sich schädlich auf Embryos aus. Zudem wird vermutet, dass PCB krebserregend ist und negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit hat. Trotz des Verbots ist PCB immer noch in Gebäuden vorhanden (beispielsweise in Holzschutzmitteln, synthetischen Materialien, Isolierungen oder Fugen). Nach den Bestimmungen des Bau- und Immissionsschutzrechts und der Richtlinie für die Bewertung und Sanierung PCB-belasteter Baustoffe und Bauteile in Gebäuden (PCB-Richtlinie), kann sich eine Verpflichtung des Eigentümers zur Entfernung von PCB-Quellen ergeben. Eine mögliche Sanierungsmaßnahme ist die Entfernung oder Versiegelung von PCB-haltigen Bauteilen. DDT und Lindane sind synthetische Pestizide, die ebenfalls in Holzschutzmitteln verwendet wurden. Auch in Bezug auf diese Stoffe besteht die Vermutung einer krebserregenden und genotoxischen Wirkung. Bei Lindanen besteht der Verdacht, dass sie schädigend auf das Nervensystem wirken und krebserregend sind.

Zivilrechtliche Haftung für Altlasten

Bei als Altlast bestehenden Asbest- oder PCB-Kontaminationen, kann eine zivilrechtliche Haftung im Rahmen der vertraglichen Gewährleistungsregelungen oder aus dem BBodSchG bestehen. Gewährleistungsansprüche können aber grundsätzlich durch vertragliche Regelungen abbedungen oder eingeschränkt werden. Der Verursacher der Kontamination kann zu Schadenersatz oder zur Beseitigung der Kontamination und ihrer Folgen verpflichtet sein. Noratis könnte einer solchen Verpflichtung gegenüberstehen, wenn von einem Grundstück, das sich in ihrem Eigentum befindet oder befand, Wirkungen ausgehen, die das Eigentum Dritter beeinträchtigen. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von einer öffentlich-rechtlichen Inanspruchnahme, bspw. den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes.

Legionellen-Tests

Gemäß der Trinkwasserverordnung ("**TrinkwV 2001**") in der Form vom 10. März 2016 sind die Inhaber von Trinkwasseranlagen, die in Mehrfamilienhäusern genutzt werden, verpflichtet, das

Wasser mindestens alle drei Jahre auf Legionellen (krankheitserregende Bakterien) überprüfen zu lassen. Die zuständigen Behörden können weitere Tests anordnen.

Die Untersuchungen dürfen allerdings nur durch akkreditierte Stellen durchgeführt werden. Im Falle der Überschreitung der in der TrinkwV 2011 genannten Messwerte, ist der Inhaber der Trinkwasseranlage verpflichtet, den Sollzustand herzustellen.

15. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

15.1 Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr, Dauer und Historie der Gesellschaft

Die Noratis AG wurde im Jahr 2002 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma Noratis GmbH mit Sitz in Kelkheim und einem Stammkapital von EUR 25.000 gegründet. Die Gesellschafterversammlung der Noratis GmbH vom 10. Juli 2007 hat die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Königstein im Taunus beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Königstein unter HRB 5908 erfolgte am 6. August 2007. Die Gesellschafterversammlung der Noratis GmbH vom 4. Dezember 2008 hat die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Eschborn beschlossen. Die Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 84665 erfolgte am 16. Januar 2009.

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt. Die damaligen Gesellschafter der Noratis GmbH übernahmen vom Grundkapital des neuen Rechtsträgers in Höhe von EUR 2.000.000 folgende auf den Inhaber lautende Stückaktien und gelten somit als Gründer der Noratis AG:

Norlig GmbH, Eschborn	666.667
Igor Christian Bugarski	666.666
SIA Hansahold, Riga, Lettland	666.667

Die formwechselnde Umwandlung wurde am 2. Juni 2017 in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 108645 eingetragen.

Als nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft unterliegt die Noratis AG deutschem Recht.

Sitz und Geschäftsadresse der Gesellschaft ist Hauptstraße 129, 65760 Eschborn. Die Telefonnummer der Gesellschaft lautet +49 (0) 69 / 170 77 68 20.

Die Gesellschaft tritt unter ihrer Firma "Noratis AG" (juristische Bezeichnung) oder auch unter der kommerziellen Bezeichnung "Noratis" auf.

Das Geschäftsjahr der Noratis AG ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist für unbestimmte Zeit errichtet. Die Gesellschaft kann durch Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden. Das nach der Berichtigung um die Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft wird unter den Aktionären nach ihren Anteilen am Grundkapital verteilt.

15.2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Noratis AG sind gemäß Ziffer 2.1 der Satzung der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34 c Gewerbeordnung. Die Gesellschaft darf alle damit zusammenhängenden und den Gesellschaftszweck fördernden Geschäfte tätigen.

Die Gesellschaft kann andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen sowie ihr Geschäft ganz oder teilweise auf solche Gesellschaften übertragen.

15.3 Struktur von Noratis

Die Noratis AG hat drei Tochtergesellschaften. Als alleinige Gesellschaft mit Personal ist die Noratis AG selbst operativ tätig, fungiert als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend sämtliche Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe, vom Einkauf, der Entwicklung bis hin zur Veräußerung. Die Immobilien von Noratis befinden sich im Eigentum der Gesellschaft bzw. der operativen Tochtergesellschaften der Gesellschaft: Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH. Die Gesellschaft hat eine weitere Tochtergesellschaft, die gegenwärtig keine Immobilien hält und nicht operativ tätig ist.

15.4 Wesentliche Tochtergesellschaften

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die Tochtergesellschaften der Noratis AG zum Datum dieses Prospekts.

Firma	Sitz	Anteil der Noratis AG	Tätigkeitsbereich
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) ¹	Eschborn	94 %	Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere Grundbesitzes, unter Ausschluss von insbesondere gem. § 34 c) GewO erlaubnispflichtigen Tätigkeiten Zweite HeBa Immobilien UG ist zurzeit nicht operativ tätig.
Noratis Wohnen GmbH	Eschborn	100 %	Handel, Entwicklung und Vermietung von Immobilien; Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung
Noratis Residential GmbH	Eschborn	100 %	Handel, Entwicklung und Vermietung von Immobilien; Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung; Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien

¹⁾ Zwischen der Zweite HeBa Immobilien UG als abhängigen Unternehmen und der Gesellschaft als herrschenden Unternehmen besteht ein Gewinnabführungsvertrag.

15.5 Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft ist RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niddastraße 91, 60329 Frankfurt am Main ("**RGT**"). RGT ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Berlin.

RGT hat den in diesem Prospekt abgebildeten Konzernabschluss 2015 für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2015, den in diesem Prospekt abgebildeten Konzernabschluss 2016 für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 sowie den in diesem Prospekt abgebildeten Jahresabschluss 2016 für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember 2016 nach § 317 HGB jeweils unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

15.6 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen gemäß Ziffer 3.1 der Satzung im Bundesanzeiger. Die Gesellschaft ist gemäß Ziffer 3.2 der Satzung zur Übermittlung von Informationen an die Aktionäre im Wege der Datenfernübertragung berechtigt.

Bekanntmachungen in Zusammenhang mit der Billigung dieses Prospekts oder von Nachträgen zu diesem Prospekt erfolgen in Übereinstimmung mit den Regelungen des WpPG entsprechend der für diesen Prospekt vorgesehenen Form der Veröffentlichung, d. h. durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gesellschaft und Bereitstellung einer gedruckten Version in den Geschäftsräumen der Gesellschaft und der Emissionsbank.

16. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT

16.1 Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt derzeit EUR 2.000.000,00. Es ist eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital (rechnerischer Anteil am Grundkapital) von EUR 1,00 je Aktie. Die Aktien können frei übertragen werden. Das aktuelle Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.000.000,00 ist vollständig eingezahlt.

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen sind in der Satzung nicht vorgesehen. Die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft haben keine abweichenden Stimmrechte.

Die Gesellschaft ist berechtigt, einzelne Aktien in Aktienurkunden zusammenzufassen, die eine Mehrzahl von Aktien verbriefen (Globalurkunden). Der Anspruch des Aktionärs auf Einzelverbriefung seiner Aktien ist gemäß Ziffer 5.2 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen, soweit nicht eine Verbriefung nach den Regeln erforderlich ist, die an einer Börse gelten, an der die Aktie zugelassen oder einbezogen ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, Urkunden über einzelne Aktien (Einzelurkunden) oder über mehrere Aktien (Sammelurkunden) auszustellen. Ebenso ist der Anspruch des Aktionärs auf Ausgabe von Gewinnanteil- und Erneuerungsscheinen ausgeschlossen. Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind in zwei Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurde (siehe "5. Angaben über die Aktien - 5.2. Form und Verbriefung der Neuen Aktien").

16.2 Entwicklung des Grundkapitals der Gesellschaft in den vergangenen drei Jahren

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 10. Dezember 2015, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt, HRB 84665, am 13. Januar 2016, wurde das Stammkapital der Noratis GmbH im Wege einer Barkapitalerhöhung um EUR 50.000,00 von EUR 450.000,00 auf EUR 500.000,00 erhöht.

Mit dem Gesellschafterbeschluss vom 22. Mai 2017, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt, HRB 84665, am 2. Juni 2017, wurde das Stammkapital der Noratis GmbH im Wege der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um EUR 1.500.000,00 von EUR 500.000,00 auf EUR 2.000.000,00 erhöht.

Ebenfalls am 22. Mai 2017 beschloss die Gesellschafterversammlung der Noratis GmbH die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG. Dabei wurde das EUR 2.000.000,00 erhöhte Stammkapital der Noratis GmbH in unveränderter Höhe als Grundkapital der Aktiengesellschaft beibehalten, eingeteilt in 2.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie. Die formwechselnde Umwandlung wurde am 2. Juni 2017 in das Handelsregister bei dem Amtsgericht Frankfurt, HRB 108645, eingetragen.

16.3 Kapitalerhöhung für die Neuen Aktien

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 zur Schaffung der Neuen Aktien beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 2.000.000,00 um bis zu EUR 2.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 2.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00, gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre auf bis zu EUR 4.000.000,00 zu erhöhen (die "**Barkapitalerhöhung**"). Die Neuen Aktien werden zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 je Aktie ausgegeben. Sie sind vom 1. Januar 2017 an gewinnberechtigt. Die Eintragung der Kapitalerhöhungsbeschlusses sowie die Eintragung der Durchführung der Barkapitalerhöhung in das Handelsregister wird voraussichtlich am 29. Juni 2017 erfolgen.

16.4 Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Gesellschaft ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. Mai 2022 einmalig oder mehrmalig um bis zu EUR 1.000.000 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe und der Durchführung der Kapitalerhöhungen festzulegen.

Den Aktionären steht das gesetzliche Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen i.S.v. § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag, der 10 Prozent des Grundkapitals im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung oder, wenn das Grundkapital dann niedriger ist, im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung nicht übersteigt, wenn der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 i.V.m. 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf die vorgenannte 10-Prozent-Grenze werden Aktien angerechnet, die auf Grund einer Ermächtigung der Hauptversammlung erworben und gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8 Satz 5 AktG i.V.m. § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung veräußert werden. Ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben werden;
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von neuen Aktien zum Zweck des unmittelbaren oder mittelbaren Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen und von sonstigen Vermögensgegenständen, einschließlich Darlehens- und sonstigen Verbindlichkeiten;
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder deren nachgeordneten Konzernunternehmen ausgegeben werden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- oder Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung der Options- oder Wandlungspflichten zustünde.

16.5 Bedingtes Kapital

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 ein bedingtes Kapital (Bedingtes Kapital 2017) geschaffen:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist um bis zu EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechten mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- und Wandlungspflichten (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 7. Juni 2017 bis zum 6. Juni 2022 begeben wird, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten aus diesen Schuldverschreibungen Gebrauch machen oder ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, und zwar in allen

Fällen jeweils soweit das Bedingte Kapital 2017 nach Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen benötigt wird. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe der vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlüsse jeweils zu bestimmenden Options- bzw. Wandlungspreis. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

16.6 Options- und Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte, Gewinnschuldverschreibungen

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. Juni 2017 hat den Vorstand zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen ermächtigt und dazu ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 1.000.000 (Bedingtes Kapital 2017) (siehe "16.5 Bedingtes Kapital") geschaffen:

"Der Vorstand wird bis zum 6. Juni 2022 ermächtigt, einmal oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen "**Schuldverschreibungen**") im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- bzw. Wandlungsrechte (auch mit Options- bzw. Wandlungspflicht) auf insgesamt bis zu 1.000.000 Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 1.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können in Euro oder – unter Begrenzung auf den entsprechenden Gegenwert – in einer ausländischen gesetzlichen Währung, beispielsweise eines OECD-Landes, begeben werden. Sie können auch durch Gesellschaften mit Sitz im In- und Ausland begeben werden, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mit Mehrheit beteiligt ist (nachstehend "**Konzerngesellschaften**"). In diesem Falle wird der Vorstand ermächtigt, für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte (auch mit Options- bzw. Wandlungspflicht) für Stückaktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die Schuldverschreibungen können mit einer festen oder einer variablen Verzinsung ausgestattet werden. Die Verzinsung kann auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung ganz oder teilweise von der Höhe der Dividenden der Gesellschaft abhängig sein.

Die Schuldverschreibungen können in Teilschuldverschreibungen eingeteilt werden.

(a) Options- bzw. Wandlungsrecht

Im Falle der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber berechtigen, nach Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Optionsbedingungen Stückaktien der Gesellschaft zu beziehen. Im Übrigen kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und gegebenenfalls gegen Zuzahlung zum Bezug ganzer Aktien aufaddiert und/oder in Geld ausgeglichen werden. Die Optionsbedingungen können auch vorsehen, dass der Optionspreis durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen und gegebenenfalls bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Entsprechendes gilt, wenn Optionsscheine einem Genussrecht oder einer Gewinnschuldverschreibung beigefügt werden.

Im Falle der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der vom Vorstand festzulegenden Wandelanleihebedingungen in Stückaktien der Gesellschaft umzutauschen. Das Wandlungsverhältnis kann sich aus der Division des Nennbetrags oder des unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabebetrags einer Teilschuldverschreibung durch den

festgesetzten Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der Gesellschaft ergeben und kann auf eine volle Zahl auf- oder abgerundet werden; gegebenenfalls kann eine in bar zu leistende Zuzahlung festgesetzt werden. Es kann auch vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Entsprechendes gilt, wenn sich das Wandlungsrecht bzw. die Wandlungspflicht auf ein Genussrecht oder eine Gewinnschuldverschreibung bezieht.

Der anteilige Betrag am Grundkapital der je Teilschuldverschreibung auszugebenden Stückaktien der Gesellschaft darf den Nennbetrag der Teilschuldverschreibung nicht übersteigen. § 9 Absatz 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

(b) Wandlungs- und Optionspflicht

Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen können auch eine Options- bzw. eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt (jeweils auch "**Endfälligkeit**") oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit der Schuldverschreibungen den Inhabern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft oder einer börsennotierten anderen Gesellschaft zu gewähren. In diesen Fällen kann der Options- oder Wandlungspreis für eine Aktie dem nicht gewichteten durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem entsprechenden Nachfolgesystem während der 10 Börsentage vor oder nach dem Tag der Endfälligkeit entsprechen, auch wenn dieser unterhalb des unter 1d) genannten Mindestpreises liegt. § 9 Absatz 1 i.V.m. § 199 Absatz 2 AktG sind zu beachten.

(c) Gewährung neuer oder bestehender Aktien, Geldzahlung

Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen können das Recht der Gesellschaft vorsehen, im Falle der Optionsausübung bzw. Wandlung nicht neue Aktien zu gewähren, sondern den Gegenwert in Geld zu zahlen. Die Anleihebedingungen können ferner vorsehen, dass die Schuldverschreibungen nach Wahl der Gesellschaft statt in neue Aktien aus bedingtem Kapital in neue Aktien aus genehmigtem Kapital, in bereits existierende Aktien der Gesellschaft oder in Aktien einer börsennotierten anderen Gesellschaft gewandelt werden können bzw. ein Optionsrecht oder eine Optionspflicht durch Lieferung solcher Aktien erfüllt werden kann.

(d) Options- bzw. Wandlungspreis

Im Falle der Begebung von Schuldverschreibungen, die Options- und/oder Wandlungsrechte (auch mit einer Options- bzw. Wandlungspflicht) vorsehen, muss der jeweils festzusetzende Options- bzw. Wandlungspreis mindestens 80 Prozent des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten zehn Börsenhandelstage vor dem Tag der Beschlussfassung über die Ausgabe der Schuldverschreibungen durch den Vorstand oder – für den Fall der Einräumung eines Bezugsrechts – mindestens 80 Prozent des Durchschnitts der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse im Zeitraum vom Beginn der Bezugsfrist bis zum dritten Tag vor der Bekanntmachung der endgültigen Konditionen gemäß § 186 Absatz 2 Satz 2 AktG (einschließlich) betragen. Dies gilt auch bei einem variablen Umtauschverhältnis oder Wandlungspreis und bei Anwendung der nachfolgenden Regelungen zum Verwässerungsschutz.

(e) Verwässerungsschutz

Erhöht die Gesellschaft während der Options- oder Wandlungsfrist ihr Grundkapital unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre oder begibt weitere Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen bzw. gewährt oder garantiert Options- oder Wandlungsrechte

und räumt den Inhabern schon bestehender Options- oder Wandlungsrechte hierfür kein Bezugsrecht ein, wie es ihnen nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts bzw. der Erfüllung ihrer Options- bzw. Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde, oder wird durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das Grundkapital erhöht, kann über die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen sichergestellt werden, dass der wirtschaftliche Wert der bestehenden Options- bzw. Wandlungsrechte unberührt bleibt, indem die Options- oder Wandlungsrechte wertwahrend angepasst werden, soweit die Anpassung nicht bereits durch Gesetz zwingend geregelt ist. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kapitalherabsetzung oder anderer Kapitalmaßnahmen, von Umstrukturierungen, einer Kontrollenerlangung durch Dritte, der Zahlung einer Dividende oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der Aktien führen können. § 9 Absatz 1 AktG und § 199 AktG bleiben unberührt.

(f) Bezugsrecht und Bezugsrechtsausschluss

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, d. h. die Schuldverschreibungen sind grundsätzlich den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Die Schuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder Unternehmen i. S. v. § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Werden Schuldverschreibungen von Konzerngesellschaften der Gesellschaft ausgegeben, stellt die Gesellschaft die entsprechende Gewährung des Bezugsrechts für die Aktionäre der Gesellschaft sicher.

Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen auszuschließen,

- für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben;
- sofern der Vorstand nach pflichtgemäßer Prüfung zu der Auffassung gelangt, dass der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts gilt jedoch nur für Schuldverschreibungen mit einem Options- oder Wandlungsrecht (auch mit einer Options- bzw. Wandlungspflicht) auf Aktien, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 Prozent des zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Auf diese Höchstgrenze von 10 Prozent des Grundkapitals ist der anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die seit Erteilung dieser Ermächtigung bis zur unter Ausnutzung dieser Ermächtigung nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Ausgabe von Schuldverschreibungen mit einem Options- oder Wandlungsrecht (auch mit einer Options- bzw. Wandlungspflicht) unter Bezugsrechtsausschluss entweder aufgrund einer Ermächtigung des Vorstands zum Bezugsrechtsausschluss in unmittelbarer bzw. sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder als erworbene eigene Aktien in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG veräußert worden sind;
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options- und/oder Wandlungsrechten bzw. Options- oder Wandlungspflichten, die von der Gesellschaft oder deren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht auf Schuldverschreibungen in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Options- bzw. Wandlungsrechte bzw. nach Erfüllung von Options- oder Wandlungspflichten als Aktionär zustehen würde.

Soweit Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechte ohne Options- oder Wandlungsrechte bzw. Options- oder Wandlungspflichten ausgegeben werden, wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen insgesamt auszuschließen, wenn diese

Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechte obligationsähnlich ausgestattet sind, d. h. wenn sie keine Mitgliedschaftsrechte in der Gesellschaft begründen, keine Beteiligung am Liquidationserlös gewähren und wenn die Höhe der Verzinsung nicht auf der Grundlage der Höhe des Jahresüberschusses, des Bilanzgewinns oder der Dividende berechnet wird. Die Verzinsung und der Ausgabebetrag der Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechte müssen zudem den zum Zeitpunkt der Begebung aktuellen Marktkonditionen entsprechen.

(g) Weitere Gestaltungsmöglichkeiten

Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Ausgabe und Ausstattung der Schuldverschreibungen, insbesondere Zinssatz und Art der Verzinsung, Ausgabekurs, Laufzeit und Stückelung, Verwässerungsschutzbestimmungen, Options- bzw. Wandlungszeitraum sowie den Options- und Wandlungspreis festzusetzen bzw. im Einvernehmen mit den Organen der die Schuldverschreibungen begebenden Konzerngesellschaften festzulegen."

16.7 Erwerb eigener Aktien

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 7. Juni 2017 wurde der Vorstand der Gesellschaft zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt:

"1. Der Vorstand wird gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG bis zum 6. Juni 2022 ermächtigt, Aktien der Gesellschaft zu jedem zulässigen Zweck im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen im Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung wird mit der Maßgabe erteilt, dass auf die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als ein rechnerischer Anteil von 10 Prozent am jeweiligen Grundkapital entfällt.

Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmalig oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, durch die Gesellschaft oder durch von ihr abhängige Unternehmen im Sinne des § 17 AktG oder durch von der Gesellschaft oder von ihr abhängige Unternehmen im Sinne des § 17 AktG beauftragte Dritte ausgeübt werden.

2. Der Erwerb eigener Aktien kann (1) über die Börse oder mittels eines an sämtliche Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder (2) mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder (3) durch die Ausgabe von Andienungsrechten an die Aktionäre erfolgen.

(a) Erfolgt der Erwerb über die Börse, darf die Gesellschaft je Aktie nur einen Gegenwert (ohne Erwerbsnebenkosten) zahlen, der den arithmetischen Mittelwert der Kurse der Stückaktien der Gesellschaft in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes, um nicht mehr als 10 Prozent über- oder unterschreitet.

Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot, darf die Gesellschaft je Aktie nur einen Gegenwert (ohne Erwerbsnebenkosten) zahlen, der den arithmetischen Mittelwert der Kurse der Stückaktien der Gesellschaft in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der Veröffentlichung der Entscheidung zur Abgabe des öffentlichen Kaufangebots um nicht mehr als 10 Prozent über- oder unterschreitet. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots

erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kaufpreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kaufpreisspanne, so kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 10 Prozent-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des öffentlichen Kaufangebots kann begrenzt werden. Sofern bei einem öffentlichen Kaufangebot das Volumen der angebotenen Aktien das vorhandene Rückkaufvolumen überschreitet, kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Erwerb nach dem Verhältnis der angedienten Aktien (Andienungsquoten) statt nach dem Verhältnis der Beteiligung der andienenden Aktionäre an der Gesellschaft (Beteiligungsquote) erfolgen. Darüber hinaus können unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

- (b) Erfolgt der Erwerb mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, legt die Gesellschaft eine Kaufpreisspanne je Aktie fest, innerhalb derer Verkaufsangebote abgegeben werden können. Die Kaufpreisspanne kann angepasst werden, wenn sich während der Angebotsfrist erhebliche Kursabweichungen vom Kurs zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten ergeben. Der von der Gesellschaft zu zahlende Kaufpreis je Aktie, den die Gesellschaft aufgrund der eingegangenen Verkaufsangebote ermittelt, darf den arithmetischen Mittelwert der Kurse der Stückaktien der Gesellschaft in der Schlussauktion im Xetra-Handel (oder einem entsprechenden Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse während der letzten fünf Börsenhandelstage vor dem nachfolgend beschriebenen Stichtag ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten um nicht mehr als 10 Prozent über- oder unterschreiten. Stichtag ist der Tag, an dem der Vorstand der Gesellschaft endgültig formell über die Veröffentlichung der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder deren Anpassung entscheidet.

Das Volumen der Annahme kann begrenzt werden. Sofern von mehreren gleichartigen Verkaufsangeboten wegen der Volumenbegrenzung nicht sämtliche angenommen werden können, kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Erwerb nach dem Verhältnis der Andienungsquoten statt nach Beteiligungsquoten erfolgen. Darüber hinaus können unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie zur Vermeidung rechnerischer Bruchteile von Aktien eine Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen vorgesehen werden.

- (c) Erfolgt der Erwerb mittels den Aktionären zur Verfügung gestellter Andienungsrechte, so können diese pro Aktie der Gesellschaft zugeteilt werden. Gemäß dem Verhältnis des Grundkapitals der Gesellschaft zum Volumen der von der Gesellschaft zurückzukaufenden Aktien berechtigt eine entsprechend festgesetzte Anzahl Andienungsrechte zur Veräußerung einer Aktie der Gesellschaft an diese. Andienungsrechte können auch dergestalt zugeteilt werden, dass jeweils ein Andienungsrecht pro Anzahl von Aktien zugeteilt wird, die sich aus dem Verhältnis des Grundkapitals zum Rückkaufvolumen ergibt. Bruchteile von Andienungsrechten werden nicht zugeteilt; für diesen Fall werden die entsprechenden Teilandienungsrechte ausgeschlossen. Der Preis oder die Grenzwerte der angebotenen Kaufpreisspanne (jeweils ohne Erwerbsnebenkosten), zu denen bei Ausübung des Andienungsrechts eine Aktie an die Gesellschaft veräußert werden können, werden nach Maßgabe der Regelungen in vorstehender lit. (b) bestimmt, wobei maßgeblicher Stichtag derjenige der Veröffentlichung des Rückkaufangebots unter Einräumung von Andienungsrechten ist, und gegebenenfalls angepasst, wobei deren maßgeblicher Stichtag derjenige der

Veröffentlichung der Anpassung ist. Die nähere Ausgestaltung der Andienungsrechte, insbesondere ihr Inhalt, die Laufzeit und gegebenenfalls ihre Handelbarkeit, bestimmt der Vorstand der Gesellschaft.

3. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die auf Grund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zusätzlich zu einer Veräußerung über die Börse oder durch ein an alle Aktionäre gerichtetes Angebot zu jedem zulässigen Zweck, insbesondere auch wie folgt, zu verwenden:
 - (a) Der Vorstand darf die eigenen Aktien Dritten gegen Sachleistungen, insbesondere im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder zum (auch mittelbaren) Erwerb von Unternehmen, Betrieben, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft oder gegen von ihr abhängige Unternehmen im Sinne des § 17 AktG, anbieten und auf diese übertragen.
 - (b) Der Vorstand wird weiter ermächtigt, eigene Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch ein Angebot an sämtliche Aktionäre zu veräußern, wenn die Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenkurs der jeweiligen Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußerten Aktien insgesamt 10 Prozent des Grundkapitals nicht überschreiten dürfen, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch – falls dieser Wert geringer ist – im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung von 10 Prozent des Grundkapitals sind diejenigen Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zur nach § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG bezugsrechtsfreien Veräußerung eigener Aktien aus genehmigtem Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG ausgegeben werden. Ferner sind auf diese Begrenzung von 10 Prozent des Grundkapitals diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Options- und/oder Wandlungsrechten und/oder Wandlungspflichten ausgegeben bzw. auszugeben sind, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden.
 - (c) Der Vorstand darf die eigenen Aktien auch zur Erfüllung von Options- oder Wandlungsrechten oder einer Wandlungspflicht, die von der Gesellschaft oder von einer von ihr abhängigen Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG bei der Ausgabe von Schuldverschreibungen eingeräumt wurden, verwenden.
4. Bei der Verwendung der infolge dieser oder einer früheren Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft zu einem oder mehreren der in Ziffer 3 genannten Zwecke ist das Bezugsrecht der Aktionäre auf die eigenen Aktien ausgeschlossen. Darüber hinaus kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Fall der Veräußerung von erworbenen eigenen Aktien im Rahmen eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Fall der Veräußerung eigener Aktien im Rahmen eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots das Bezugsrecht der Aktionäre insoweit auszuschließen, als dies notwendig ist, um den Inhabern der von der Gesellschaft oder von ihr abhängigen Gesellschaften im Sinne des § 17 AktG ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten oder einer Wandlungspflicht ein Bezugsrecht auf diese Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- oder Optionsrechts bzw. nach Erfüllung einer Wandlungspflicht zustünde.
5. Der Vorstand darf die eigenen Aktien ganz oder teilweise einziehen, ohne dass die Einziehung oder deren Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Die Einziehung erfolgt im Wege der Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend

davon bestimmen, dass die Einziehung derart erfolgt, dass das Grundkapital unverändert bleibt und sich gemäß § 8 Absatz 3 AktG der rechnerische Anteil der übrigen Aktien am Grundkapital erhöht. Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Aktien in der Satzung ermächtigt.

6. Die vorstehenden Ermächtigungen nach den Ziffern 3, 4 und 5 können einmal oder mehrmals, ganz oder in Teilen, einzeln oder gemeinsam ausgenutzt werden. Sie erfassen auch die Verwendung von Aktien der Gesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien erworben wurden, und solche, die aufgrund von § 71d Satz 5 AktG erworben oder (i) durch ein von der Gesellschaft abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 AktG oder (ii) durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder durch Dritte für Rechnung eines von der Gesellschaft abhängigen Unternehmens im Sinne des § 17 AktG erworben werden."

16.8 Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals

Nach dem Aktiengesetz kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden, der mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird, soweit nicht die Satzung der Aktiengesellschaft andere Mehrheitserfordernisse festlegt.

Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung von genehmigtem Kapital erfordert einen Beschluss der Hauptversammlung mit der Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren nach Eintragung der Satzungsänderung Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe (i) von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen; (ii) von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen; oder (iii) von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten werden sollen, ein bedingtes Kapital schaffen. Dafür ist jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 10 % für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen. In den vorgenannten Fällen ist eine weitergehende Rechtfertigung für den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre nicht erforderlich.

16.9 Allgemeine Bestimmungen zu Bezugsrechten

Nach dem Aktiengesetz stehen jedem Aktionär grundsätzlich Bezugsrechte auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien (einschließlich Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechten oder Gewinnschuldverschreibungen) zu. Bezugsrechte sind frei übertragbar. Während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist kann es einen Handel in Bezugsrechten an einer oder mehreren deutschen Wertpapierbörsen geben. Die Hauptversammlung kann mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitiger Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals die Bezugsrechte ausschließen. Bei einem Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus ein Bericht des Vorstands erforderlich, der zur Begründung des Bezugsrechtsausschlusses darlegen muss, dass das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung des Bezugsrechts überwiegt. Ein Bezugsrechtsausschluss bei Ausgabe neuer Aktien ist insbesondere dann zulässig, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht, der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.

Das Bezugsrecht dient dazu, dem Aktionär die Aufrechterhaltung seiner bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und seine Stimmkraft zu erhalten ("**Verwässerungsschutz**"). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d. h. der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht "unangemessen" niedrig sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

Bei einer bedingten Kapitalerhöhung ist ein allgemeines Bezugsrecht der Aktionäre kraft Natur der Sache ausgeschlossen. Zum Schutz der Aktionäre darf der Nennbetrag des bedingten Kapitals ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen. Dient das bedingte Kapital der Gewährung von Bezugsrechten an einen bestimmten Adressatenkreis, darf der Nennbetrag 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen.

16.10 Allgemeine Regelungen zur Gewinnverwendung und zu Dividendenzahlungen

Nach deutschem Recht kann eine Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende nur aufgrund eines in dem Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesenen Bilanzgewinns erfolgen. Bei der Ermittlung des Bilanzgewinns ist der Jahresüberschuss um Gewinn-/Verlustvorträge sowie um Entnahmen aus und Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des zur Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinns abgezogen werden.

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung einer Dividende sowie deren Höhe und Zeitpunkt für ein Geschäftsjahr obliegt der Hauptversammlung, die in den ersten acht Monaten des darauf folgenden Geschäftsjahrs stattzufinden hat und die über den vom Aufsichtsrat angenommenen Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung entscheidet. Die Hauptversammlung kann im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns weitere Beträge in Gewinnrücklagen einstellen oder als Gewinn vortragen. Von der Hauptversammlung beschlossene Dividenden werden unmittelbar ausgezahlt. Soweit Aktien der Gesellschaft bei der Clearstream Banking AG verwahrt werden, werden Dividenden über die Clearstream Banking AG zu Gunsten der Aktionäre an die Depotbanken überwiesen.

Die Anteile der Aktionäre am Bilanzgewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital.

16.11 Allgemeine Bestimmungen zu einer Liquidation der Gesellschaft

Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens bzw. aufgrund der Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse und der Löschung wegen eines Satzungsmangels oder Vermögenslosigkeit kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 AktG einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden, wobei die Satzung eine höhere Mehrheit und weitere Erfordernisse festlegen kann. In diesem Fall wird das nach Bedienung sämtlicher Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Vermögen entsprechend den Vorgaben des Aktiengesetzes unter den Aktionären nach ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

16.12 Ausschluss von Minderheitsaktionären

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sog. "Squeeze-out" kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, dem 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf diesen Aktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei die Verhältnisse der Gesellschaft im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel über die

Ertragswertmethode oder eine andere anerkannte Bewertungsmethode festgestellt wird, wobei der Börsenwert des Unternehmens nicht unterschritten werden darf.

Gemäß § 62 Abs. 5 UmwG kann ein Aktionär, dem Aktien in Höhe von mindestens 90 % des Grundkapitals gehören, eine Beschlussfassung der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter auf diesen Aktionär gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung verlangen, wenn:

- es sich bei dem Aktionär um eine Aktiengesellschaft, eine Kommanditgesellschaft auf Aktien oder eine SE mit Sitz im Inland handelt, und
- der Squeeze-out im Zusammenhang mit der Verschmelzung der Aktiengesellschaft auf ihren Mehrheitsgesellschafter nach Maßgabe des UmwG erfolgt; die Hauptversammlung, die den Squeeze-out beschließt, muss innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags stattfinden ("**umwandlungsrechtlicher Squeeze-out**").

Das Squeeze-out-Verfahren, einschließlich der Möglichkeit einer Nachprüfung der Angemessenheit der Barabfindung durch die Minderheitsaktionäre, ist im Kern identisch mit dem vorstehend beschriebenen Verfahren nach dem AktG.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sog. Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch die sog. Verschmelzungswertrelation zwischen beiden Gesellschaften zu ermitteln, d. h. des Umtauschverhältnisses, das im Falle der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre. Eine Eingliederung ist nur zulässig, soweit es sich bei der Hauptgesellschaft um eine Aktiengesellschaft mit Sitz im Inland handelt.

16.13 Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz

Die Aktien der Gesellschaft sollen in den Handel im nicht regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden (Scale Segment). Die Gesellschaft wird somit den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes über die Stimmrechtsmitteilungen (§§ 21 ff. WpHG) nicht unterliegen.

Es finden jedoch die Vorschriften des §§ 20, 21 AktG Anwendung, wonach ein Unternehmen verpflichtet ist, sobald ihm mehr als 25 % oder mehr als 50 % der Aktien einer deutschen Aktiengesellschaft gehören, dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die gleiche Verpflichtung greift ein sobald die Beteiligung nicht mehr in der mitteilungspflichtigen Höhe besteht. Die Gesellschaft hat die Mitteilung unverzüglich in den Gesellschaftsblättern bekannt zu machen.

16.14 Pflichtangebot

Da die Gesellschaft eine Notierung im nicht regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse strebt, findet das Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz keine Anwendung. Daher muss ein Aktionär, der die Kontrolle über die Noratis AG erlangt, in dem er 30 % oder mehr der Stimmrechte hält, weder diesen Umstand veröffentlichen noch ein Pflichtangebot an die anderen Aktionäre abgeben.

16.15 Offenlegung von Geschäften von Personen, die bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen

Nach den Bestimmungen der Marktmissbrauchsverordnung sind Personen, die bei einem Emittenten von Aktien Führungsaufgaben wahrnehmen (z. B. Mitglieder eines Leitungs-, Verwaltungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft), verpflichtet, eigene Geschäfte mit Aktien des

Emittenten oder sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten, insbesondere Schuldtitel und damit verbundenen Derivate, unverzüglich, spätestens aber innerhalb von drei Geschäftstagen nach dem Datum des Geschäfts dem Emittenten sowie der BaFin mitzuteilen (sog. *directors' dealings*). Eine eigene Mitteilungspflicht trifft auch solche Personen, die mit der Führungsperson in einer engen Beziehung stehen. Hierunter fallen insbesondere Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltsberechtignte Kinder und andere Verwandte, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des meldepflichtigen Geschäfts seit mindestens einem Jahr mit der Führungsperson im selben Haushalt leben. Weiterhin erfasst sind juristische Personen, Treuhand oder Personengesellschaften, deren Führungsaufgaben durch die zuvor genannte Führungsperson oder einer der dieser nahestehenden Personen wahrgenommen werden, oder die direkt bzw. indirekt von einer solchen Person kontrolliert werden, oder die zugunsten einer solchen Person gegründet wurden oder deren wirtschaftliche Interessen weitestgehend denen einer solchen Person entsprechen. Die vorgenannten Meldepflichten bestehen nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer Führungsperson oder der mit dieser Person in einer engen Beziehung stehenden Personen, jeder für sich genommen, insgesamt einen Betrag von EUR 5.000 innerhalb eines Kalenderjahres nicht erreicht.

Ein MTF-Emittent im Sinne von § 2 Abs. 7a WpHG hat die von der meldepflichtigen Person erhaltene Mitteilung unter Nennung des Namens der betroffenen Person unverzüglich, spätestens jedoch drei Geschäftstage nach dem Geschäft, zu veröffentlichen und diese Veröffentlichung gleichzeitig der BaFin mitzuteilen. Daneben hat der Emittent die Information unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister zur Speicherung zu übermitteln. Die vorstehenden Veröffentlichungspflichten gelten bereits ab Stellung eines Antrags auf die Einbeziehung in den Freiverkehr. Die Nichteinhaltung der vorgenannten Mitteilungs- und Veröffentlichungspflichten kann durch die Verhängung von Bußgeldern sanktioniert werden, wenn die Mitteilung nicht, nicht richtig, nicht vollständig, nicht in der vorgeschriebenen Weise oder nicht rechtzeitig gemacht wurde.

17. ANGABEN ÜBER DIE ORGANE DER GESELLSCHAFT

17.1 Überblick

Die Noratis AG ist eine nach deutschem Recht errichtete Aktiengesellschaft. Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat geregelt.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung für den Vorstand sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten. Er hat zu gewährleisten, dass ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling eingerichtet ist, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Der Vorstand ist verpflichtet, den Aufsichtsrat entsprechend der gesetzlichen Vorschriften regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle relevanten Fragen der Planung, der Rentabilität, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance zu informieren. Er ist des Weiteren verpflichtet, dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich, spätestens in der letzten Aufsichtsratssitzung eines jeden Geschäftsjahres, über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere die Finanz-, Investitions- und Personalplanung) zu berichten, wobei auf Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe von Gründen einzugehen ist. Bestimmte Unternehmensplanungen für das kommende Geschäftsjahr hat er hierbei dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. In allen Angelegenheiten, die für die Gesellschaft von besonderem Gewicht sind, hat zudem jedes Mitglied des Vorstands, dem diese Angelegenheiten bekannt werden, dem Vorsitzenden und dem stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats unverzüglich mündlich oder schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und ist berechtigt, diese aus wichtigem Grund abzurufen. Die gleichzeitige Mitgliedschaft in Vorstand und Aufsichtsrat ist nicht zulässig. Nur für einen im Voraus begrenzten Zeitraum, höchstens für ein Jahr, kann der Aufsichtsrat einzelne seiner Mitglieder zu Stellvertretern von fehlenden oder verhinderten Vorstandsmitgliedern bestellen. Während ihrer Amtszeit als Stellvertreter von Vorstandsmitgliedern können die Aufsichtsratsmitglieder keine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied ausüben. Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht dessen Geschäftsführung. Maßnahmen der Geschäftsführung können dem Aufsichtsrat nicht übertragen werden.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats obliegen Treue- und Sorgfaltspflichten gegenüber der Gesellschaft. Dabei ist von den Mitgliedern dieser Organe ein weites Spektrum von Interessen, insbesondere der Gesellschaft, ihrer Aktionäre, ihrer Mitarbeiter und ihrer Gläubiger zu beachten. Der Vorstand muss insbesondere die Rechte der Aktionäre auf Gleichbehandlung und gleichmäßige Information berücksichtigen. Verstoßen die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder gegen ihre Pflichten, so haften sie gegenüber der Gesellschaft gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz.

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Noratis AG besteht eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O Versicherung) mit einer Deckungssumme in Höhe von EUR 10,0 Mio. pro Versicherungsfall und für alle Versicherungsfälle insgesamt innerhalb einer Versicherungsperiode. Die Gesellschaft trägt die Kosten der D&O Versicherung. Im Schadensfall bleibt jedes Mitglied des Vorstands im Rahmen eines Selbstbehalts von 10 % des Schadens, maximal aber bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitgliedes innerhalb eines Kalenderjahres, persönlich haftbar. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats der Noratis AG besteht kein entsprechender Selbstbehalt.

Nach deutschem Aktienrecht ist es einzelnen Aktionären, wie jeder anderen Person, untersagt, ihren Einfluss auf die Gesellschaft dazu zu benutzen, ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats zu einer für die Gesellschaft schädlichen Handlung zu veranlassen. Aktionäre mit

einem beherrschenden Einfluss dürfen ihren Einfluss nicht dazu nutzen, die Gesellschaft zu veranlassen, gegen deren Interessen zu verstoßen, es sei denn, die daraus entstehenden Nachteile werden ausgeglichen. Wer unter Verwendung seines Einflusses ein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten dazu veranlasst, zum Schaden der Gesellschaft oder ihrer Aktionäre zu handeln, ist der Gesellschaft zum Ersatz des ihr daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Daneben haften die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gesamtschuldnerisch, wenn sie unter Verletzung ihrer Pflichten gehandelt haben und infolgedessen der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist.

Ein Aktionär hat grundsätzlich keine Möglichkeit, gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats vor Gericht zu klagen, wenn er der Auffassung ist, dass diese ihre Pflichten gegenüber der Gesellschaft verletzt haben und infolgedessen der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist. Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats können in der Regel nur von der Gesellschaft selbst durchgesetzt werden, wobei diese bei Ansprüchen gegen Aufsichtsratsmitglieder vom Vorstand und bei Ansprüchen gegen Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat vertreten wird. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Aufsichtsrat verpflichtet, voraussichtlich durchsetzbare Schadensersatzansprüche gegen den Vorstand geltend zu machen, es sei denn, gewichtige Gründe des Gesellschaftswohls sprechen gegen eine Geltendmachung, und diese Gründe überwiegen oder sind zumindest gleichwertig mit den Gründen, die für eine Geltendmachung sprechen. Entscheidet sich das jeweilige vertretungsberechtigte Organ gegen eine Anspruchsverfolgung, müssen Ersatzansprüche der Gesellschaft gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats geltend gemacht werden, wenn die Hauptversammlung dies mit einfacher Stimmenmehrheit beschließt, wobei die Hauptversammlung zur Geltendmachung der Ansprüche einen besonderen Vertreter bestellen kann. Eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals oder einen anteiligen Betrag von EUR 1.000.000,00 erreichen, kann auch die gerichtliche Bestellung eines besonderen Vertreters zur Geltendmachung des Ersatzanspruchs beantragen, der im Falle seiner Bestellung anstelle der Organe der Gesellschaft hierfür zuständig wird. Liegen Tatsachen vor, die den Verdacht rechtfertigen, dass der Gesellschaft durch Unredlichkeiten oder grobe Verletzungen des Gesetzes oder der Satzung Schaden entstanden ist, besteht darüber hinaus für Aktionäre, deren Anteile zusammen ein Prozent des Grundkapitals oder den anteiligen Betrag von EUR 100.000,00 erreichen, die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen vom zuständigen Gericht zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen der Gesellschaft gegen Organmitglieder im eigenen Namen für die Gesellschaft zugelassen zu werden. Eine solche Klage wird unzulässig, wenn die Gesellschaft selbst Schadensersatzklage erhebt.

Die Gesellschaft kann erst drei Jahre nach der Entstehung eines Anspruchs und nur dann auf Ersatzansprüche gegen Organmitglieder verzichten oder sich über sie vergleichen, wenn die Aktionäre dies in der Hauptversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und nicht eine Minderheit von Aktionären, deren Anteile zusammen den zehnten Teil des Grundkapitals erreichen, zur Niederschrift Widerspruch erhebt.

17.2 Vorstand

Nach der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstandes und bestimmt ihre Zahl. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernennen. Es können stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellt werden.

Die Gesellschaft wird gesetzlich vertreten durch ein Mitglied des Vorstandes, wenn ihm der Aufsichtsrat die Befugnis zur Einzelvertretung erteilt hat, oder durch zwei Mitglieder des Vorstandes oder durch ein Mitglied des Vorstandes in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft allein. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder und zur gesetzlichen Vertretung gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied berechnete Prokuristen generell oder für den Einzelfall von dem Verbot der Mehrfachvertretung gem. § 181, 2. Alt. BGB befreien. In der Aufsichtsratssitzung vom 22. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat beiden Vorstandsmitgliedern jeweils die Befugnis zur

Einzelvertretung erteilt und als Vorstandsmitglied, Herrn Igor Bugarski, von dem Verbot der Mehrfachvertretung gem. § 181, 2. Alt. BGB befreit.

Nach Ziffer 6.3 der Satzung gibt sich der Vorstand durch einstimmigen Beschluss aller Vorstandsmitglieder eine Geschäftsordnung, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf, falls nicht der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung erlässt. Am 15. Juni 2017 hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen.

Der Vorstand beschließt in der Regel in Sitzungen, die zweimal im Monat stattfinden sollen. Auf Anordnung des Vorsitzenden des Vorstands können Beschlüsse auch in einer Telefon- oder Videokonferenz oder außerhalb von Sitzungen durch schriftliche, in Textform übermittelte, mündliche oder fernmündliche Stimmabgaben gefasst werden. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder in der Sitzung anwesend ist. Mitglieder, die durch Telefon- oder Videokonferenz zugeschaltet sind, gelten als anwesend. Abwesende Mitglieder können ihre Stimmen schriftlich, in Textform oder fernmündlich abgeben. Bei Beschlüssen außerhalb von Sitzungen ist der Vorstand beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder an der Beschlussfassung teilnimmt. Die Beschlüsse des Vorstands werden nach Ziffer 6.2 der Satzung der Gesellschaft mit einfacher Stimmenmehrheit der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder des Vorstands gefasst, soweit das Gesetz nicht zwingend Einstimmigkeit vorsieht. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag, wenn der Vorstand aus mehr als zwei Personen besteht.

Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit ist jeweils für höchstens fünf Jahre zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung zum Vorstandsmitglied widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Mitglieder des Vorstands

Zum Datum dieses Prospekts besteht der Vorstand der Gesellschaft aus zwei Mitgliedern:

Name	Alter	Mitglied seit	Bestellt	Ressortzuständigkeit
Igor Christian Bugarski, Vorstandsvorsitzender (CEO)	42 Jahre	22. Mai 2017	Bis 21. Mai 2022	Einkauf, Entwicklung (Asset Management und Technik), Vertrieb, Recht
André Speth, Chief Financial Officer (CFO)	43 Jahre	22. Mai 2017	Bis 21. Mai 2022	Finanzen, Accounting & Controlling, Reporting, Investor Relations, IT

Dipl.-Bauingenieur Igor Christian Bugarski: Herr Bugarski ist seit dem Jahr 2011 Gesellschafter von Noratis und seit dem Jahr 2012 als Geschäftsführer bzw. Vorstandsvorsitzender verantwortlich für das operative Geschäft. Nach seinem Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Darmstadt sowie seinem Auslandsaufenthalt an der University of Western Australia, Perth, war Herr Bugarski längere Zeit im Bereich Real Estate / Corporate Development tätig, u.a. als Senior Referent – Corporate Development bei der Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, Frankfurt am Main (2003-2006) und als Associate Director / Prokurist – Capital Markets bei der CBRE GmbH, Frankfurt am Main (2006-2011), wo er den Ankauf und die Vermarktung von über 4.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 4 Milliarden begleitete.

In den letzten fünf Jahren war Herr Bugarski Mitglied folgender Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien oder Partner folgender Gesellschaften außerhalb von Noratis:

Bestehende Mandate:

Foratis GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

MHM Beteiligungsgesellschaft mbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Bugarski Marwede Uidl GbR: Gesellschafter

Weinpiraten GmbH & Co. KG, Neu-Isenburg: Kommanditist

Fischer Smits & Collegen GmbH, Eschborn: Gesellschafter

Beendete Mandate:

Amontes Real Estate GmbH, Frankfurt am Main: geschäftsführender Gesellschafter (bis 2012)

Herr Bugarski ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Dipl.-Kfm. André Speth: Herr Speth ist CFO der Noratis AG und seit 2015 bei der Gesellschaft. Nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der European Business School, Oestrich-Winkel, mit dem Schwerpunkt Banken und Finanzen sowie Immobilienökonomie war Herr Speth ab dem Jahr 2000 im Bereich Investmentbanking bei verschiedenen Banken tätig, zuletzt bei der Deutschen Bank AG (2010-2014) im Bereich Real Estate Investmentbanking. Bevor er zur Noratis kam war er Head of Corporate Development bei der DO Deutsche Office AG, Köln (2014-2015). Herr Speth begleitete zahlreiche M&A und Kapitalmarkttransaktionen, insbesondere im Immobilienbereich.

In den letzten fünf Jahren war Herr Speth Mitglied folgender Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien oder Partner folgender Gesellschaften außerhalb von Noratis:

Bestehende Mandate:

ELAN Sunpower UG & Co. KG, Kronberg: Geschäftsführer und Gesellschafter

Beendete Mandate:

Keine

Herr Speth ist unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Vergütung des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2016 entfielen auf die im Geschäftsjahr 2016 bestehenden Geschäftsführer der Noratis GmbH insgesamt TEUR 220 auf fixe Grundvergütung und TEUR 155 auf variable, erfolgsbezogene Vergütungskomponenten.

Die Festlegung von Struktur und Höhe der Vergütung der Vorstandsmitglieder der Noratis AG erfolgt durch den Aufsichtsrat.

Die Noratis AG hat mit ihren Vorstandsmitgliedern für die Dauer der Bestellung Vorstandsansetzungsverträge geschlossen. Die Laufzeit des Vorstandsansetzungsvertrags von Herrn Bugarski endet am 1. Juni 2022, der Vertrag von Herrn Speth endet ebenfalls am 1. Juni 2022.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer jährlichen fixen Grundvergütung und einer Tantieme zusammen. Die gesamte jährliche fixe Grundvergütung der Vorstandsmitglieder beträgt TEUR 420 brutto. Die Grundvergütung ist in zwölf gleichen Raten jeweils am Ende eines Kalendermonats unter Abzug von Steuern und etwaiger gesetzlicher Abzüge zahlbar. Die Tantieme ist abhängig von der Erreichung des für das jeweilige Kalenderjahr im Businessplan festgelegten Jahresüberschusses vor Steuern. Sollte der im Businessplan geplante Jahresüberschuss vor Steuern erreicht oder überschritten werden, so erhalten die Vorstandsmitglieder eine Tantieme in Höhe von insgesamt TEUR 420 brutto. Sollte der im Businessplan vorgesehene Bruttogewinn nicht erreicht werden, so wird die Tantieme um den Prozentsatz gekürzt, den der tatsächliche Bruttogewinn unterschritten hat. Basis für die Tantieme ist der Businessplan, der jährlich vom Vorstand und dem Aufsichtsrat bis zum Jahresende für das folgende Jahr erstellt und verabschiedet werden muss. Basis für die Berechnung ist die Handelsbilanz der Gesellschaft. Die Gesamtabrechnung der Tantieme für ein Geschäftsjahr erfolgt nach Vorlage des testierten Jahresabschlusses und wird nach Abrechnung mit dem nächstmöglichen Zahlungslauf ausgezahlt.

Zusätzlich trägt die Gesellschaft die Hälfte der Beiträge zur gesetzlichen Renten-, Arbeitslosen- und Kranken- sowie Pflegeversicherung. Sofern das Vorstandsmitglied eine private Kranken- und/oder Pflegeversicherung wählt, trägt die Gesellschaft die Hälfte der Beiträge bis zu der Höhe dessen, was die Gesellschaft als ihren Anteil zur gesetzlichen Krankenversicherung und Pflegeversicherung des Vorstandsmitgliedes tragen müsste, höchstens jedoch die Hälfte des von dem Vorstandsmitglied aufzuwendenden Gesamtbeitrags. Darüber hinaus hat die Gesellschaft für die Vorstandsmitglieder für die Dauer der Vorstandsansetzungsverträge eine Unfallversicherung abgeschlossen.

Die Gesellschaft stellt den Mitgliedern des Vorstandes für die Dauer des Anstellungsvertrags Dienstwagen zur dienstlichen Nutzung zur Verfügung. Die Vorstandsmitglieder sind berechtigt, die Dienstwagen auch privat zu nutzen. Die Kosten der Dienstwagen einschließlich der Betriebskosten trägt die Gesellschaft.

Ferner erstattet die Gesellschaft den Vorstandsmitgliedern notwendige und angemessene Reisekosten und Auslagen nach den steuerlich zulässigen Höchstbeträgen sowie Kosten für Dienstfahrten mit dem Privatfahrzeug. Sollte das Vorstandsmitglied geschäftlich bedingt einen Urlaub stornieren, abbrechen, verkürzen oder verschieben müssen, so werden die anfallenden Kosten und Gebühren (betreffend das Vorstandsmitglied und, unter bestimmten Bedingungen, seine Mitreisenden, sofern es sich dabei um die Ehefrau und/oder eigene Kinder handelt) von der Gesellschaft vollumfänglich, maximal jedoch EUR 10.000, ersetzt.

Außerdem wurde zwischen der Gesellschaft und Herrn Speth eine Vereinbarung getroffen, dass Herr Speth, im Falle eines erfolgreichen IPOs, einen Sonderbonus in Höhe von EUR 100.000 erhält. Diesen Betrag wird er nach Abzug anfallender Steuern in Aktien der Gesellschaft investieren.

Geschäftsbeziehungen mit den Vorstandsmitgliedern sind im Abschnitt "19. *Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen*" dargestellt.

Darüber hinaus wurden keine Dienstleistungsverträge zwischen den Mitgliedern des Vorstands und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Versorgungsleistungen

Versorgungsleistungen an Vorstandsmitglieder sind durch die Gesellschaft nicht zu leisten. Deshalb bestehen keine Rückstellungen für Pensions- oder Rentenzahlungen an die Vorstandsmitglieder.

Aktien- und Optionsbesitz der Vorstandsmitglieder

Aktienbesitz der Vorstandsmitglieder

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der nach Kenntnis der Gesellschaft von den Vorstandsmitgliedern gehaltenen Aktien:

Name des Vorstandsmitglieds	Anzahl der Aktien	% des Grundkapitals
Dipl.-Bauingenieur Igor Christian Bugarski	666.666	33,3 %
Dipl.-Kfm. André Speth	0	0,0 %

Optionsbesitz der Vorstandsmitglieder

Die Mitglieder des Vorstands sind nicht Inhaber von Optionen, die zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft berechtigen.

Interessenkonflikte der Vorstandsmitglieder

Die Vorstandsmitglieder standen oder stehen in geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2015 hat die Noratis GmbH dem Geschäftsführer Igor C. Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 100 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 30. Dezember 2015 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft Herrn Igor Christian Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 125 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 13. Juni 2016 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt (siehe hierzu auch die Darstellungen im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.2 Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern"). Im Geschäftsjahr 2014 hat Herr Bugarski von der Gesellschaft drei Eigentumswohnungen erworben (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.4 Sonstige Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen"). Darüber hinaus hat Herr Bugarski der Gesellschaft Sicherheiten für Bankfinanzierungen in Form von Bürgschaften gestellt. Die Vergütung für die Stellung von Sicherheiten beträgt 1 % der Bürgschaftshöhe p.a. (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.2 Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern"). Herr Speth, CFO der Gesellschaft, hat der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 ein Darlehen in Höhe von TEUR 100 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Das Darlehen wurde mit 8 % p.a. verzinst (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen – 19.2 Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern"). Sollten die Vorstandsmitglieder in der Zukunft an Sachverhalten beteiligt sein, die den oben dargestellten Sachverhalten vergleichbar sind, kann es zu einem Konflikt zwischen den von den Vorstandsmitgliedern zu vertretenden Interessen der Gesellschaft und den Interessen der Vorstandsmitglieder kommen.

Herr Bugarski, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält zum Zeitpunkt dieses Prospekts 33,3 % der Aktien der Gesellschaft. Nach erfolgreicher Durchführung der Kapitalerhöhung wird Herr Bugarski weiterhin wesentlich am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt und damit in der Lage sein, erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft auszuüben. Die Interessen von Herrn Bugarski könnten mit den Interessen der anderen Aktionäre oder der Gesellschaft kollidieren und Interessenkonflikte könnten zum Nachteil der Gesellschaft gelöst werden.

Mit der Ausnahme der oben dargestellten Interessenkonflikte haben die Vorstandsmitglieder keine weiteren potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf ihre Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits. Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen der Organmitglieder.

17.3 Aufsichtsrat

Überblick

Nach der Satzung der Gesellschaft besteht der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Soweit die Hauptversammlung nicht bei der Wahl einen kürzeren Zeitraum beschließt, werden die Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Dabei wird das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Wahl des Nachfolgers eines vor Ablauf seiner Amtszeit ausgeschiedenen Mitglieds erfolgt, soweit die Hauptversammlung die Amtszeit des Nachfolgers nicht abweichend bestimmt, für den Rest der Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds.

Die Hauptversammlung kann jedes von ihr gewählte Mitglied des Aufsichtsrats mit einer einfachen Mehrheit vor Ablauf ihrer Amtszeit gemäß § 103 Abs. 1 S. 3 AktG i.V.m. Ziffer 17.3 der Satzung der Gesellschaft abberufen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats können ihr Amt durch eine an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder an den Vorstand zu richtende schriftliche Erklärung unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen niederlegen, mit Zustimmung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder, im Falle seiner Amtsniederlegung, seines Stellvertreters, auch mit einer kürzeren Frist.

Der Aufsichtsrat wählt im Anschluss an die Hauptversammlung, in der die Aufsichtsratsmitglieder gewählt worden sind, in einer ohne besondere Einberufung stattfindenden Sitzung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Soweit im Einzelnen nicht anders bestimmt, nimmt der Stellvertreter die Aufgaben des Vorsitzenden wahr, wenn der Vorsitzende verhindert ist. Die Amtszeit des Vorsitzenden und des Stellvertreters entspricht, soweit bei der Wahl nicht eine kürzere Amtszeit bestimmt wird, ihrer Amtszeit als Mitglieder des Aufsichtsrats. Scheidet der Vorsitzende oder sein Stellvertreter vor Ablauf seiner Amtszeit oder aus seinem Amt aus, so hat der Aufsichtsrat eine Neuwahl für die restliche Amtszeit des Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat muss mindestens zweimal im Kalenderhalbjahr einberufen werden. Die Sitzungen des Aufsichtsrats werden durch den Vorsitzenden mit einer Frist von 14 Tagen in Textform oder per E-Mail einberufen. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Sitzung nicht mitgerechnet. In dringenden Fällen kann der Vorsitzende die Frist abkürzen und auch mündlich oder fernmündlich einberufen. Mit der Einberufung sind die Gegenstände der Tagesordnung mitzuteilen.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Die Beschlüsse bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden oder, falls der Vorsitzende sich der Stimme enthält, die Stimme des Stellvertreters den Ausschlag.

Beschlüsse des Aufsichtsrats werden in der Regel in Sitzungen gefasst. Durch Telefon oder Videokonferenz einer Sitzung zugeschaltete Mitglieder des Aufsichtsrats gelten als anwesend. Außerhalb von Sitzungen sind Beschlussfassungen auf Anordnung des Vorsitzenden durch schriftliche, telegrafische, fernschriftliche, fernmündliche oder per E-Mail übermittelte Stimmabgaben zulässig.

Gemäß Ziffer 11 der Satzung der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat sich im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der Bestimmungen der Satzung eine Geschäftsordnung geben. Der Aufsichtsrat der Noratis AG hat sich am 15. Juni 2017 eine Geschäftsordnung gegeben.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Derzeit besteht der Aufsichtsrat der Gesellschaft aus folgenden Mitgliedern:

Name	Alter	Mitglied seit	Bestellt bis
Oliver C. Smits (Aufsichtsratsvorsitzender)	54 Jahre	22. Mai 2017	Bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.
Hendrik von Paepcke	42 Jahre	22. Mai 2017	Bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.
Jens Bräutigam (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)	46 Jahre	22. Mai 2017	Bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

Oliver C. Smits: Herr Smits ist der Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender von Noratis. Schon während seines Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität zu Mannheim (1983 - 1988), hat Herr Smits seine ersten EDV-Seminarunternehmen gegründet, die er dann Ende der 90er Jahre veräußert hat. Seit Mitte der 90er Jahre ist Herr Smits als Investor im Immobilienbereich tätig. Nach Gründung mehrerer Immobiliengesellschaften hat er im Jahr 2003 100 % der Anteile an der Mondura Liegenschaften AG und im Jahr 2005 100 % der Anteile an der Geld&Grund Immobilien GmbH & Co. KG erworben, die er persönlich geführt und nach Verschmelzung beider Gesellschaften, an einen Private Equity Fonds bzw. Privatinvestoren verkauft hat.

In den letzten fünf Jahren war Herr Smits Mitglied folgender Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien oder Partner folgender Gesellschaften außerhalb von Noratis:

Bestehende Mandate:

Foratis GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

ipe Institut für Personalentwicklung GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

ipe Projekt GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Norlig GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Tanus Beteiligungs GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Terratis GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Falconis Immobilien GmbH, Wiesbaden: geschäftsführender Gesellschafter

Falconis Gewerbeimmobilien GmbH, Wiesbaden: Geschäftsführer

convitis GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Kletten GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Zweite Terratis GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Oldoplast GmbH, Marl: geschäftsführender Gesellschafter

EMO Immobilien GmbH, Marl: geschäftsführender Gesellschafter

Fischer Smits & Coll. GmbH, Eschborn: geschäftsführender Gesellschafter

Beendete Mandate:

Keine

Hendrik von Paepcke: Herr von Paepcke studierte Betriebswirtschaft an der Universität Hamburg mit den Schwerpunkten Marketing und Industriebetriebslehre. Seine berufliche Karriere begann im Jahr 2002 bei der Deutschen Telekom Immobilien und Service GmbH in Frankfurt, wo er zuletzt als Prokurist und Leiter der Abteilung Marketing & Sales Development tätig war. Im Jahr 2007 hat Herr von Paepcke die APOprojekt GmbH mitgegründet, bei der er als Geschäftsführer mit dem Schwerpunkt Finanz- und Rechnungswesen sowie Marketing und Vertrieb tätig ist.

In den letzten fünf Jahren war Herr von Paepcke Mitglied folgender Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien oder Partner folgender Gesellschaften außerhalb von Noratis:

Bestehende Mandate:

AMADEUS Invest GmbH, Lehmkuhlen: Geschäftsführender Gesellschafter

APOprojekt GmbH, Hamburg: Geschäftsführer

Bioenergie B&P GmbH & Co. KG, Lehmkuhlen: Geschäftsführender Gesellschafter

Wärmeenergie Bredeneek GmbH, Lehmkuhlen: Geschäftsführender Gesellschafter

Bioenergie B&P Verwaltungs GmbH, Lehmkuhlen: Geschäftsführender Gesellschafter

Hof Bredeneek, Lehmkuhlen: Inhaber

Beendete Mandate:

Keine

Jens Bräutigam: Nach seinem Studium an der Technischen BAUHAUS-Universität Weimar, war Herr Bräutigam längere Zeit in verschiedenen Leitungspositionen in Bereich Real Estate tätig, u.a. bei der Raulf Bau GmbH, einer Konzerngesellschaft der Hollandsche Beton Groeup, Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH, Viterra Rhein-Main GmbH, Deutsche Annington Immobilien GmbH, Holding, Düsseldorf und der Deutschen Annington Service GmbH. In den Jahren 2007-2010 war Herr Bräutigam bei der Mondura Liegenschaften AG tätig, zuerst als Vorstand Operatives Geschäft

(COO) und dann als Vorsitzender des Vorstands (CEO). Seit 2011 ist Herr Bräutigam Geschäftsführer der Wohnbau GmbH, Bonn.

In den letzten fünf Jahren war Herr Bräutigam Mitglied folgender Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien oder Partner folgender Gesellschaften außerhalb von Noratis:

Bestehende Mandate:

Wohnbau GmbH, Bonn: Geschäftsführer

Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn: Geschäftsführer

Beendete Mandate:

Keine

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat aufgrund seiner Größe von drei Mitgliedern derzeit keine Ausschüsse gebildet, insbesondere auch keinen Audit-Ausschuss oder Vergütungsausschuss.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Gemäß Ziffer 13.1 der Satzung der Gesellschaft erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats eine jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 10.000. Abweichend davon, erhält der Vorsitzende des Aufsichtsrats gemäß Ziffer 13.2 der Satzung der Gesellschaft eine jährliche feste Vergütung in Höhe von EUR 20.000. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils des Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehören, erhalten gemäß Ziffer 13.3 der Satzung der Gesellschaft eine im Verhältnis der Zeit geringere Vergütung. Neben der Vergütung erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern auf Nachweis die ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen.

Die Gesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung hatte keinen Aufsichtsrat. Deshalb sind für die Tätigkeit der Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2016 keine Aufwendungen entstanden.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden keine Sachleistungen gewährt.

Es wurden keine Dienstleistungsverträge zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bzw. ihren Tochtergesellschaften geschlossen, die bei Beendigung des Dienstverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Geschäftsbeziehungen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats sind im Abschnitt "*19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen*" dargestellt.

Versorgungsleistungen an Mitglieder des Aufsichtsrates sind durch die Gesellschaft nicht zu leisten. Deshalb bestehen keine Rückstellungen für Pensions- oder Rentenzahlungen an die Aufsichtsratsmitglieder.

Aktien- und Optionsbesitz der Aufsichtsratsmitglieder

Zum Datum dieses Prospekts hält Herr Smits, der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, mittelbar über die Norlig GmbH, Eschborn, 33,3 % der Aktien der Gesellschaft. Mit der Ausnahme von Herrn Smits halten die Mitglieder des Aufsichtsrats keine Aktien an der Gesellschaft und sind nicht Inhaber von Optionen, die zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft berechtigen.

Interessenkonflikte der Aufsichtsratsmitglieder

Herr Smits, der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft, hält zum Zeitpunkt dieses Prospekts mittelbar über die Norlig GmbH, Eschborn, 33,3 % der Aktien der Gesellschaft. Nach erfolgreicher Durchführung der Kapitalerhöhung wird Herr Smits weiterhin wesentlich am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt und damit in der Lage sein, erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft auszuüben. Die Interessen von Herrn Smits könnten mit den Interessen der anderen Aktionäre oder der Gesellschaft kollidieren und Interessenkonflikte könnten zum Nachteil der Gesellschaft gelöst werden. Außerdem stand oder steht Herr Smits unmittelbar oder über die Norlig GmbH in geschäftlichen Beziehungen mit der Gesellschaft (siehe hierzu die Darstellungen im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen").

Die Norlig GmbH, in der Herr Smits Hauptgesellschafter und Geschäftsführer ist, hat der Emissionsbank eine Greenshoe-Option eingeräumt und wird, wenn und soweit die Greenshoe-Option gegenüber ihr ausgeübt wird, den Erlös aus dem Angebot bezogen auf die Greenshoe-Aktien nach Abzug der Provisionen erhalten. Soweit die Greenshoe-Option gegenüber der Norlig GmbH vollständig ausgeübt wird, erhielt die Norlig GmbH nach Abzug der von den Greenshoe Aktionären zu tragenden Bankprovision, einen Nettoemissionserlös von rund EUR 1,98 Mio.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates im Hinblick auf ihre privaten Interessen und sonstigen Verpflichtungen keine potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft einerseits und ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen andererseits. Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen der Organmitglieder.

Sollten Aufsichtsratsmitglieder in der Zukunft an Sachverhalten beteiligt sein, die denen vergleichbar sind, die im Abschnitt "19. Geschäfte und Rechtsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen" dargestellt werden, kann es zu einem Konflikt zwischen den von den Aufsichtsratsmitgliedern zu vertretenden Interessen der Gesellschaft und den Interessen der Mitglieder des Aufsichtsrats als am jeweiligen Geschäftspartner Beteiligter kommen.

17.4 Bestimmte Informationen über Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder

Allgemeine Informationen

In den letzten fünf Jahren ist gegen kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats ein Schuldspruch wegen betrügerischer Straftaten ergangen. Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Smits hat als Geschäftsführer der Oldoplast GmbH, Marl, im Januar 2013, zwei Monate nach Übernahme der Geschäftsführung, gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer Insolvenz der Gesellschaft beantragt. Mit Ausnahme von Herrn Smits war kein Mitglied des Vorstands und kein Aufsichtsratsmitglied in den letzten fünf Jahren im Rahmen der Tätigkeit als Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans oder als Mitglied des oberen Managements von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Kein Mitglied des Vorstands und kein Aufsichtsratsmitglied wurden öffentlich angeschuldigt und/oder es wurden keine Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) in Bezug auf die genannten Personen verhängt. Kein Vorstandsmitglied und kein Mitglied des Aufsichtsrats wurde jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während zumindest der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Noratis GmbH dem Geschäftsführer Igor C. Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 100 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 30. Dezember 2015 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft Herrn Igor Christian Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 125 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 13. Juni 2016 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern derzeit weder Darlehen gewährt noch Bürgschaften oder Gewährleistungen für sie übernommen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats waren

und sind nicht an Geschäften außerhalb des statutarischen Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft oder an anderen, der Form oder der Sache nach ungewöhnlichen Geschäften der Gesellschaft, beteiligt.

Die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats stehen in keiner verwandtschaftlichen Beziehung zueinander oder zu den anderen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands.

D&O Versicherung

Die Gesellschaft hat für Vorstände und Aufsichtsrat eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O Versicherung) mit einer Deckungssumme in Höhe von EUR 10,0 Mio. pro Versicherungsfall und für alle Versicherungsfälle insgesamt innerhalb einer Versicherungsperiode abgeschlossen, deren Kosten die Gesellschaft trägt. Im Schadensfall bleibt jedes Mitglied des Vorstands im Rahmen eines Selbstbehalts von 10 % des Schadens persönlich haftbar, wobei der Selbstbehalt innerhalb eines Kalenderjahres das Eineinhalbfache der festen jährlichen Vergütung des Vorstandsmitgliedes nicht übersteigen darf. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats besteht kein Selbstbehalt im Schadensfall.

17.5 Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft wird einmal jährlich einberufen. Daneben können außerordentliche Hauptversammlungen in den durch Gesetz oder Satzung bestimmten Fällen sowie dann, wenn das Wohl der Gesellschaft es fordert, einberufen werden. Die Hauptversammlungen werden in der Regel durch den Vorstand einberufen. Wenn das Wohl der Gesellschaft es erfordert, hat der Aufsichtsrat eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen. Aktionäre, die zusammen mindestens 5 % des Grundkapitals halten, können die Einberufung einer Hauptversammlung vom Vorstand verlangen. Gemäß Ziffer 14.1 der Satzung findet die Hauptversammlung am Sitz der Gesellschaft oder in einer anderen deutschen Stadt mit wenigstens 100.000 Einwohnern statt. Die Einberufung der Hauptversammlung ist, soweit nicht durch Gesetz eine kürzere Frist zugelassen ist, mit einer Frist von dreißig Tagen vor dem Tag, an dem sich die Aktionäre anmelden müssen, bekannt zu machen. Der Tag der Einberufung und der Tag, bis zu dessen Ablauf sich die Aktionäre anmelden müssen werden dabei nicht mitgerechnet.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts sind nach Ziffer 15.1 der Satzung diejenigen Aktionäre berechtigt, die sich rechtzeitig bei der Gesellschaft angemeldet haben und ihren Aktienbesitz nachgewiesen haben. Die Anmeldung muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse in Textform (§ 126b BGB) in deutscher oder englischer Sprache mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist vorgesehen werden. Der Tag der Hauptversammlung und der Tag des Zugangs der Anmeldung sind jeweils nicht mitzurechnen. Der Nachweis des Aktienbesitzes ist durch Vorlage eines in Textform in deutscher oder englischer Sprache (§ 126b BGB) erteilten besonderen Nachweises über den Anteilsbesitz durch das depotführende Institut zu erbringen. Der besondere Nachweis über den Anteilsbesitz hat sich auf den Beginn des 21. Tages vor der Hauptversammlung zu beziehen und muss der Gesellschaft unter der in der Einberufung hierfür mitgeteilten Adresse mindestens sechs Tage vor der Hauptversammlung zugehen. In der Einberufung kann eine kürzere, in Tagen zu bemessende Frist vorgesehen werden. Der Tag der Hauptversammlung und der Tag des Zugangs sind jeweils nicht mitzurechnen. Lassen Aktionäre ihre Aktien nicht in einem von einem Institut geführten Depot verwahren, kann der Nachweis ihre Anteilsbesitzes auch von der Gesellschaft sowie von innerhalb der Europäischen Union ansässigen Notaren, Wertpapiersammelbanken oder Instituten ausgestellt werden. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Zweifeln an der Richtigkeit oder der Echtheit des Nachweises einen geeigneten weiteren Nachweis zu verlangen. Wird dieser Nachweis nicht oder nicht in gehöriger Form erbracht, kann die Gesellschaft den Aktionär zurückweisen. Wenn Aktienurkunden nicht ausgegeben sind, ist in der Einberufung zur Hauptversammlung zu bestimmen, wie die Aktionäre ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts nachzuweisen haben.

Die ordentliche Hauptversammlung beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das jeweils vor der ordentlichen Hauptversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr. Darüber hinaus wählt die ordentliche Hauptversammlung den Abschlussprüfer der Gesellschaft für das jeweils laufende Geschäftsjahr. Die Hauptversammlung stellt den Jahresabschluss der Gesellschaft fest, sofern dies nicht durch den Vorstand und den Aufsichtsrat erfolgt.

Jede Stückaktie gewährt gemäß Ziffer 17.1 der Satzung in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht kann durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Weder das Aktienrecht noch die Satzung sehen eine Mindestbeteiligung für die Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung vor. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden gemäß Ziffer 17.3 der Satzung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder der Satzung eine höhere Mehrheit erforderlich ist. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe. Bei Wahlen zum Aufsichtsrat gilt gemäß Ziffer 17.4 der Satzung der Vorschlag als angenommen, auf den die meisten Stimmen entfallen.

Nach dem Aktiengesetz erfordern Beschlüsse von grundlegender Bedeutung neben der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zwingend eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenden Grundkapitals. Zu diesen Beschlüssen gehören insbesondere:

- Satzungsänderungen,
- Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen,
- die Schaffung von genehmigtem oder bedingtem Kapital,
- der Ausschluss des Bezugsrechts,
- umwandlungsrechtliche Maßnahmen, wie Verschmelzung, Spaltung und Rechtsformwechsel,
- Übertragung des gesamten Vermögens der Gesellschaft,
- Abschluss und Änderung von Unternehmensverträgen (z. B. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen),
- Änderungen des Unternehmensgegenstands,
- Auflösung der Gesellschaft.

17.6 Corporate Governance

Der Vorstand und der Aufsichtsrat unterstützen grundsätzlich das Prinzip der guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung. Transparenz und Offenheit stellen wichtige Grundlagen für die Unternehmensführung der Gesellschaft dar.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die Aktien lediglich in die Notierung im nicht regulierten Markt bzw. Freiverkehr (Scale Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse einzubeziehen. Die Einbeziehung in den Freiverkehr (Scale Segment) gilt nicht als Börsennotierung im Sinne des § 161 AktG. Daher besteht für die Gesellschaft keine Verpflichtung zur Veröffentlichung einer jährlichen Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG.

18. WESENTLICHE AKTIONÄRE

Die nachfolgende Tabelle stellt bestimmte Informationen hinsichtlich der Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft jeweils vor dem Angebot und nach Durchführung des Angebots dar, zum einen unter der Annahme der vollständigen Platzierung der 2.000.000 Neuen Aktien und der vollständigen Ausübung der Greenshoe-Option mit Hinblick auf weitere 200.000 Aktien. Zum anderen wird die Aktionärsstruktur unter der Annahme der vollständigen Platzierung der 2.000.000 Neuen Aktien ohne Ausübung der Greenshoe-Option dargestellt:

Name des unmittelbaren Aktionärs	Name des mittelbaren Aktionärs	Vor dem Angebot			Nach Abschluss des Angebots			
		Aktien	In %	Bei voller Ausübung der Greenshoe-Option		Ohne Ausübung der Greenshoe-Option		
				Aktien	In %	Aktien	In %	
Norlig GmbH, Eschborn ¹	Oliver C. Smits	666.667	33,3	566.667	14,2	666.667	16,7	
Igor Christian Bugarski	-	666.666	33,3	666.666	16,7	666.666	16,7	
SIA Hansahold, Riga, Lettland ²	Edgars Pigoznis	666.667	33,3	566.667	14,2	666.667	16,7	

¹⁾ Herr Oliver C. Smits hält unmittelbar 94 % der Anteile an der Norlig GmbH. Die verbleibenden Anteile werden von seiner Ehefrau gehalten.

²⁾ Die SIA Hansahold wird unmittelbar zu 100% von Herrn Edgars Pigoznis gehalten.

Aufgrund der Beteiligungsverhältnisse hat keiner der Hauptaktionäre einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft.

19. GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Nahestehende Unternehmen und Personen sind gemäß IAS 24 solche, die direkt oder indirekt Beherrschung auf das Unternehmen ausüben oder die Möglichkeit haben, wesentlichen Einfluss auf das Unternehmen auszuüben. Zum Kreis der nahestehenden Personen der Gesellschaft gehören neben den wesentlichen Aktionären die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands und ihre nahestehende Personen.

Noratis hat seit dem 1. Januar 2014 bis zum Datum dieses Prospekts die nachstehenden wesentlichen Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen abgeschlossen:

19.1 Einziehung der Geschäftsanteile eines früheren Gesellschafters

Mit Beschluss in der Gesellschafterversammlung der Noratis GmbH vom 1. Februar 2017 ist mit Zustimmung der AS Hansa Consulting, Riga, Lettland, die Einziehung ihrer Geschäftsanteile Nr. 4.501 bis 5.000 mit dem Nominalbetrag von je EUR 100, insgesamt EUR 50.000, gemäß § 9.1 des Gesellschaftsvertrags der Noratis GmbH erfolgt. Die AS Hansa Consulting erhielt von der Noratis GmbH ein Abfindungsentgelt in Höhe von EUR 2.516.500,00. Die Einziehung hatte zur Folge, dass die AS Hansa Consulting aus der Noratis GmbH ausgeschieden ist. Mit Wirksamwerden der Einziehung erhöhten sich die Geschäftsanteile der Norlig GmbH, Eschborn, und der SIA Hansahold, Riga, Lettland, jeweils von EUR 150.000 auf EUR 166.667 und der Geschäftsanteil von Herrn Igor Bugarski von EUR 150.000 auf EUR 166.666. Die Gesellschafter der Noratis GmbH haften neben der Gesellschaft als Gesamtschuldner für die Zahlung des Abfindungsentgelts.

19.2 Finanzierungsvereinbarungen und Bürgschaften mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft Herrn Igor Christian Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 100 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 30. Dezember 2015 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt. Die Gesellschaft erhielt von Herrn Bugarski Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 1 in 2015 für die Bereitstellung des Darlehens. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft Herrn Igor Christian Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 125 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % p.a. verzinst und wurde am 13. Juni 2016 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt. Die Gesellschaft erhielt von Herrn Bugarski Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 1 in 2016 für die Bereitstellung des Darlehens.

Im Geschäftsjahr 2015 hat Herr André Speth der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von TEUR 100 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Das Darlehen wurde mit 8 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft zahlte an Herrn Speth Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 2 in 2015, TEUR 8 in 2016 und TEUR 2 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung des Darlehens.

Im Geschäftsjahr 2014 und 2016 hat die Norlig GmbH der Gesellschaft zwei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 417 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Die Darlehen wurden mit 8 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft zahlte an die Norlig GmbH Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 4 in 2015, TEUR 27 in 2016 und TEUR 8 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung der Darlehen.

In den Geschäftsjahren 2011 bis 2014 hat die SIA Hansahold der Gesellschaft verschiedene Darlehen zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Darlehen im Volumen von TEUR 3.207 wurden in 2014 an die Vopanio Ltd. übertragen. Im Geschäftsjahr 2014 und 2016 hat die SIA Hansahold der Gesellschaft drei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 589 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Die Darlehen wurden mit 8 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft zahlte an die SIA Hansahold Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 62 in 2014, TEUR 3 in 2015, TEUR 38 in 2016 und TEUR 12 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung der Darlehen.

In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2016 und im ersten Quartal 2017 hat SIA Hansahold Controlling Dienstleistungen für die Gesellschaft erbracht. Die Gesellschaft zahlte an die SIA Hansahold Gebühren für diese Dienstleistungen in Höhe von TEUR 13 in 2014, TEUR 6 in 2015, TEUR 15 in 2016 und TEUR 12 im ersten Quartal 2017.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Smits hat der Gesellschaft Sicherheiten für Bankfinanzierungen in Form von Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Noratis GmbH und deren Tochtergesellschaften gestellt. Die Vergütung für die Stellung von Sicherheiten beträgt 1 % der Bürgschaftshöhe p.a. Die Gesellschaft zahlte an Herrn Smits eine Vergütung in Höhe von TEUR 39 in 2015, TEUR 59 in 2016 und TEUR 125 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung der Bürgschaften.

Der Vorstandsvorsitzende Herr Igor Bugarski hat der Gesellschaft Sicherheiten für Bankfinanzierungen in Form von Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Noratis GmbH gestellt. Die Vergütung für die Stellung von Sicherheiten beträgt 1 % der Bürgschaftshöhe p.a. Die Gesellschaft zahlte an Herrn Bugarski eine Vergütung in Höhe von TEUR 33 in 2016 für die Bereitstellung der Bürgschaften.

Sämtliche bestehenden Darlehen mit wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern werden spätestens bis zum 26. Juni 2017 durch Begebung von Schuldverschreibungen an die jeweiligen Darlehensgeber abgelöst und refinanziert (siehe "*13. Geschäftstätigkeit – 13.9 Wesentliche Verträge – Anleihe 2017*").

19.3 Finanzierungsvereinbarungen mit nahestehenden Personen von wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern

Im Geschäftsjahr 2015 hat Frau Dr. Uta Smits, die Ehefrau des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Smits, der Gesellschaft Darlehen in Höhe von TEUR 200 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Die Darlehen wurden mit 8 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft zahlte an Frau Dr. Smits Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 1 in 2015, TEUR 12 in 2016 und TEUR 8 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung der Darlehen. Mit dem Übertragungsvertrag vom 15. Juni 2017 hat Frau Smits alle Forderungen aus dem Darlehen an die Norlig GmbH übertragen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat Foratis GmbH, in der der Aufsichtsratsvorsitzende der Gesellschaft Herr Smits ein geschäftsführender Gesellschafter ist, der Gesellschaft ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 15 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Das Darlehen wurde mit 8 % p.a. verzinst.

In den Geschäftsjahren 2011 bis 2014 hat Vopanio Ltd. der Gesellschaft verschiedene Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.507 zu allgemeinen Finanzierungszwecken gewährt. Vopanio Ltd. wird von dem Sohn von Herrn Edgars Pigoznis gehalten, der mittelbar über die SIA Hansahold einer der Hauptaktionäre der Gesellschaft ist. Die Darlehen wurden mit 8 % p.a. verzinst. Die Gesellschaft zahlte an die Vopanio Ltd. Finanzierungszinsen in Höhe von TEUR 276 in 2015, TEUR 281 in 2016 und TEUR 281 im ersten Quartal 2017 für die Bereitstellung der Darlehen. Mit dem Übertragungsvertrag Nr. 2017/05-1 vom 2. Mai 2017 zwischen Vopanio Ltd. und Hansa+ SIA wurden alle Forderungen der Vopanio Ltd. aus den Darlehen an die Hansa+ SIA übertragen. Der alleinige Gesellschafter der Hansa+ SIA ist Herr Edgars Pigoznis, der mittelbar über die SIA Hansahold einer der Hauptaktionäre der Gesellschaft ist.

Der Gesellschafter des Aktionärs SIA Hansahold, Herr Edgars Pigoznis, hat der Gesellschaft Sicherheiten für Bankfinanzierungen in Form von Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Noratis GmbH gestellt. Die Vergütung für die Stellung von Sicherheiten beträgt 1 % der Bürgschaftshöhe p.a. Die Gesellschaft zahlte an Herrn Pigoznis eine Vergütung in Höhe von TEUR 14 in 2014, TEUR 2 in 2015 und TEUR 122 in 2016 für die Bereitstellung der Bürgschaften.

Sämtliche bestehenden Darlehen mit nahestehenden Personen von wesentlichen Aktionären und Organmitgliedern werden spätestens bis zum 26. Juni 2017 durch Begebung von Schuldverschreibungen an die jeweiligen Darlehensgeber abgelöst und refinanziert (siehe "*13. Geschäftstätigkeit – 13.9 Wesentliche Verträge – Anleihe 2017*").

19.4 Sonstige Geschäfte und Rechtsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Im Geschäftsjahr 2014 hat der Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Herr Igor Christian Bugarski, drei Eigentumswohnungen zum Marktpreis von der Gesellschaft erworben. Der Gesamtpreis betrug TEUR 381,4.

20. BESTEUERUNG IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Dieser Abschnitt enthält eine Zusammenfassung einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die in Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Aktien bedeutsam sein können. Die Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Grundlage der Zusammenfassung sind die zur Zeit des Datums dieses Prospekts geltenden Steuervorschriften in der Bundesrepublik Deutschland sowie ausgewählter Bestimmungen von der Bundesrepublik Deutschland mit anderen Staaten abgeschlossenen Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ("**Doppelbesteuerungsabkommen**"). Die Vorschriften können sich kurzfristig ändern, unter Umständen auch rückwirkend. Die Erläuterungen beziehen sich neben einer kurzen Ausführung zur Besteuerung der Noratis AG ausschließlich auf die bei der Besteuerung von Aktionären einer in Deutschland ansässigen Aktiengesellschaft hinsichtlich Dividenden und Veräußerungsgewinnen eventuell anfallende Körperschaftsteuer, Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer, Gewerbesteuer sowie auf die im Zusammenhang mit Aktien ggf. entstehende Erbschaft- und Schenkungsteuer und behandeln nur einzelne Aspekte dieser Steuerarten. Die individuellen Steuerumstände und sonstige, eventuell anfallende Steuern eines einzelnen Aktionärs werden in diesem Zusammenhang nicht erörtert.

Dieser Abschnitt kann nicht die individuelle Beratung des einzelnen Aktionärs ersetzen. Aus diesem Grund wird jedem an einem Aktienerwerb Interessierten empfohlen, einen steuerlichen Berater zu konsultieren. Nur dieser ist in der Lage, auch die besonderen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Aktionärs – beispielsweise hinsichtlich der Veräußerung bzw. unentgeltlichen Übertragung von Aktien oder einer möglichen Erstattung deutscher Kapitalertragsteuer – angemessen zu berücksichtigen.

20.1 Besteuerung der Noratis AG

Die Noratis AG als deutsche Aktiengesellschaft unterliegt grundsätzlich der Körperschaftsteuer zum Satz von derzeit 15 % auf das zu versteuernde Einkommen zuzüglich eines Solidaritätszuschlags zum Satz von derzeit 5,5 % bezogen auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt gerundet 15,83 %). Dieser Steuersatz gilt sowohl für ausgeschüttete als auch für einbehaltene Gewinne.

Zusätzlich unterliegt die Noratis AG als in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft der Gewerbesteuer. Die Höhe der Gewerbesteuer hängt wegen der unterschiedlichen Steuersätze (sog. Hebesätze) der Gemeinden unter anderem davon ab, in welcher Gemeinde die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Die Gewerbesteuer beträgt je nach Hebesatz der Gemeinde zwischen 7 % bis ca. 17 % des steuerpflichtigen Gewerbeertrags. Die tatsächliche Belastung mit Gewerbesteuer kann über dem nominellen Steuersatz liegen, wenn bei der Noratis AG (oder ihren Tochtergesellschaften) Hinzurechnungen für Finanzierungsaufwendungen erfolgen müssen.

Erträge aus Gewinnausschüttungen inländischer und ausländischer Körperschaften an die Noratis AG sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit, wobei ein Anteil von 5 % der Dividenden als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben gilt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass lediglich 95 % der Gewinnausschüttungen an die Noratis AG körperschaftsteuerfrei sind. Im Fall von Gewinnausschüttungen, die die Noratis AG nach dem 28. Februar 2013 von inländischen oder ausländischen Körperschaften erhält, an deren Grund- oder Stammkapital sie unmittelbar zu weniger als 10 % zu Beginn des maßgeblichen Kalenderjahres beteiligt war, unterliegen von diesem Grundsatz abweichend die gesamten Erträge aus den Gewinnausschüttungen der Körperschaftsteuer. Eine Beteiligung am Grund- oder Stammkapital gilt für diese Zwecke auch dann als unmittelbar, wenn sie über eine Personengesellschaft gehalten wird; Grund- oder Stammkapital gilt auch als von Beginn des Kalenderjahres an gehalten, wenn eine Beteiligung von mindestens 10 % im Laufe des Kalenderjahres erworben wird. Erträge aus Gewinnausschüttungen inländischer und ausländischer Körperschaften an die Noratis AG sind ebenfalls zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Noratis AG zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums mindestens zu 15 % unmittelbar oder mittelbar am Grund- oder Stammkapital der ausschüttenden inländischen Körperschaft beteiligt war; bei Ausschüttungen einer EU/EWR-Körperschaft an die Noratis AG gilt insoweit eine Mindestbeteiligung von 10 % zu Beginn des maßgeblichen

Erhebungszeitraums und bei Ausschüttungen von anderen ausländischen Gesellschaften an die Noratis AG ist erforderlich, dass die Beteiligung seit Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums ununterbrochen bis zur Ausschüttung mindestens 15 % am Grund- oder Stammkapital beträgt. Im Fall von Ausschüttungen einer EU/EWR-Körperschaft und im Fall von Ausschüttungen von anderen ausländischen Gesellschaften ist zusätzlich erforderlich, dass die ausschüttende Gesellschaft ihre Einkünfte aus bestimmten sog. aktiven Tätigkeiten bezieht. Liegen die vorgenannten Voraussetzungen nicht vor, sind die Erträge aus Dividenden auf Ebene der Noratis AG für Gewerbesteuerzwecke in voller Höhe in den Gewerbeertrag einzubeziehen.

Von der Noratis AG in einem Jahr erlittene Verluste können für steuerliche Zwecke nur eingeschränkt mit Gewinnen späterer Jahre verrechnet werden (sog. Mindestbesteuerung). Soweit der Gesamtbetrag der Einkünfte (nach Verlustausgleich und, für Zwecke der Körperschaftsteuer, Verlustrücktrag) im Verlustnutzungszeitraum EUR 1.000.000 übersteigt, kann er für Körperschaft- und Gewerbesteuerzwecke nur zu 60 % mit vorhandenen Verlustvorträgen verrechnet werden. Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können grundsätzlich unbefristet vorgetragen und im Rahmen der Mindestbesteuerung genutzt werden.

Die Nutzbarkeit steuerlicher Verlustvorträge durch die Noratis AG kann ggf. weiter eingeschränkt sein oder werden; insbesondere können Verlustvorträge nicht mehr abgezogen werden, wenn bestimmte als steuerschädlich qualifizierte Anteilseignerwechsel oder Umwandlungen erfolgen.

Darüber hinaus ergeben sich aus verschiedenen Regelungen möglicherweise Einschränkungen bezüglich der steuerlichen Abziehbarkeit von Zinsaufwendungen u. ä. durch die Noratis AG; dies gilt insbesondere für die Regelungen zur sog. Zinsschranke und für verschiedene gewerbesteuerliche Hinzurechnungstatbestände.

20.2 Besteuerung von Dividenden beim Aktionär

Im Inland ansässige Aktionäre

Aktien im Privatvermögen

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die Aktien im Privatvermögen halten, unterliegen Dividendeneinkünfte grundsätzlich dem Abgeltungsteuerregime zum Satz von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf, insgesamt gerundet 26,38 %), die regelmäßig im Rahmen des Steuerabzuges erhoben wird. Die Einkommensteuerschuld für Dividenden ist mit dem Steuerabzug abgegolten (sog. "**Abgeltungsteuer**"). Sofern die Abgeltungsteuer nicht bei der Auszahlung der Dividende einbehalten und abgezogen wurde, sind die Dividendeneinkünfte im Rahmen der Einkommensteuererklärung zu erfassen und werden dann mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer (siehe unten) besteuert.

Werbungskosten können, bis auf einen jährlichen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von bis zu EUR 801 (bis zu EUR 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften), der für alle Kapitaleinkünfte des betreffenden Jahres insgesamt nur einmal zur Verfügung steht, nicht von Kapitalerträgen abgezogen werden. Der Aktionär kann u. a. beantragen, dass im Wege der Veranlagung zum Abgeltungssteuersatz ein beim Kapitalertragsteuerabzug nicht ausgenutzter Sparer-Pauschbetrag abgezogen oder eine (für Kapitaleinkünfte eingeschränkt mögliche) Verlustverrechnung vorgenommen wird.

Sind die Dividenderträge den Einkünften z. B. aus nichtselbständiger Arbeit oder Vermietung und Verpachtung zuzuordnen, findet die Abgeltungsteuer keine Anwendung.

Der Aktionär kann beantragen, dass seine Kapitalerträge statt mit der Abgeltungsteuer mit dem Satz der tariflichen Einkommensteuer besteuert werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt (sog. Günstigerprüfung).

Ein Antrag die Abgeltungsteuer nicht anzuwenden ist ebenfalls möglich, wenn der Anteilseigner zu mindestens 25 % an der ausschüttenden Aktiengesellschaft beteiligt ist oder zu mindestens 1 %

beteiligt ist und für die Gesellschaft beruflich tätig ist. Ein entsprechender Antrag gilt grundsätzlich für einen Zeitraum von fünf Jahren, wobei ein Widerruf des Antrags innerhalb dieses Zeitraums engen Grenzen unterworfen ist; ein erneuter Antrag des Aktionärs gegen die Anwendung der Abgeltungsteuer für Erträge aus der entsprechenden Beteiligung ist innerhalb des Fünfjahreszeitraums nach einem Widerruf nicht mehr zulässig. Wird bei einem wirksam gestellten Antrag die Abgeltungsteuer nicht angewendet, so werden die Dividendeneinkünfte nach dem sog. Teileinkünfteverfahren besteuert. Danach werden 60 % der Einnahmen nach Abzug von 60 % der damit zusammenhängenden Werbungskosten dem persönlichen progressiven Steuersatz von bis zu 45 % unterworfen. Auf die anfallende Einkommensteuer wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhoben (sowie gegebenenfalls Kirchensteuer), so dass sich bei einem Spitzensteuersatz von 45 % eine maximale Belastung von gerundet 28,5 % (einschl. Solidaritätszuschlag) der Dividendenerträge ergibt. Wurde Kapitalertragsteuer einbehalten, so kann diese auf Antrag und bei Erfüllung der Dokumentationsanforderungen auf die sich ergebende Steuerschuld angerechnet werden. Bei einer Besteuerung mit dem Satz der tariflichen Einkommensteuer im Rahmen einer auf Antrag zulässigen Veranlagung, falls sich hieraus für den Aktionär ein geringerer Steuersatz ergibt (sog. Günstigerprüfung), wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Auch in diesem Fall ist abgesehen vom Sparer-Pauschbetrag ein Abzug von Werbungskosten nicht möglich.

Wenn der Aktionär ein Mitglied einer Religionsgemeinschaft ist, die Kirchensteuer erhebt, unterliegt der Aktionär grundsätzlich der Kirchensteuer zu einem Satz von bis zu 8 % oder 9 % (abhängig vom Wohnsitz und der Religionsgemeinschaft des Aktionärs) auf die Einkommensteuer. Die Bemessungsgrundlage für Kirchensteuerzwecke entspricht jedoch nicht der tatsächlichen persönlichen Einkommensteuer des Steuerpflichtigen, da verschiedene Anpassungen vorzunehmen sind. Das sog. Teileinkünfteverfahren ist in diesem Zusammenhang z. B. nicht anwendbar. Hieraus folgt, dass z. B. Dividendeneinkünften, die für Einkommensteuerzwecke dem Teileinkünfteverfahren unterliegen, grundsätzlich zu 100 % der Kirchensteuer unterfallen.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden*" gilt ergänzend.

Aktien im Betriebsvermögen

Einzelunternehmer

Werden die Aktien im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers gehalten, geht die Dividende für Zwecke der Einkommensbesteuerung zu 60 % in die Ermittlung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb ein. Betriebsausgaben, die mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sind nur zu 60 % abzugsfähig (sog. Teileinkünfteverfahren). Gewinnausschüttungen sind abzüglich etwaiger damit im Zusammenhang stehender Betriebsausgaben grundsätzlich von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Steuerpflichtige am Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Noratis AG beteiligt war; ansonsten werden die Erträge aus Gewinnausschüttungen in voller Höhe in den Gewerbeertrag einbezogen. Die Gewerbesteuer ermäßigt grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens die tarifliche Einkommensteuer des Aktionärs.

Der Einkommensteuersatz ist linear-progressiv; der Spitzensteuersatz beträgt 45 %. Auf die Einkommensteuer wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % erhoben, so dass sich im Rahmen der Besteuerung nach dem sog. Teileinkünfteverfahren bei einem Spitzensteuersatz von 45 % eine maximale Einkommensteuerbelastung von gerundet 28,5 % der Dividendenerträge (nach Abzug etwaiger damit im Zusammenhang stehender Betriebsausgaben) ergibt. Zusätzlich wird ggf. noch Kirchensteuer erhoben.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden*" gilt ergänzend.

Körperschaften

Dividenden, die im Inland ansässige Körperschaften vereinnahmen, sind bei diesen grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Körperschaft zu mindestens 10 % am Grundkapital der Noratis AG unmittelbar beteiligt ist. Allerdings gelten 5 % der Dividendeneinnahmen als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben, sodass im Ergebnis lediglich 95 % der Dividenden steuerfrei vereinnahmt werden können. Tatsächlich anfallende Betriebsausgaben im Zusammenhang mit den Dividendenerträgen können bei der Gewinnermittlung grundsätzlich in voller Höhe abgezogen werden. Eine Beteiligung am Grundkapital gilt für diese Zwecke auch dann als unmittelbar, wenn sie über eine Personengesellschaft gehalten wird; Grund- oder Stammkapital gilt als von Beginn des Kalenderjahres an gehalten, wenn eine Beteiligung von mindestens 10 % im Laufe des Kalenderjahres erworben wird. Dividenden sind zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft am Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes zu mindestens 15 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Noratis AG beteiligt war; ansonsten wird die Dividende in voller Höhe in den Gewerbeertrag einbezogen.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden*" gilt ergänzend.

Personengesellschaften

Werden die Aktien von einer Personengesellschaft gehalten, fällt Einkommen- oder Körperschaftsteuer lediglich auf der Ebene der Gesellschafter der Personengesellschaft an. Bei körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschaftern ist die Dividendenzahlung grundsätzlich zu 95 % steuerbefreit und tatsächlich entstandene Betriebsausgaben können grundsätzlich in voller Höhe abgezogen werden, wenn sie zu Beginn des Kalenderjahres mittelbar über die Personengesellschaft zu mindestens 10 % am Grundkapital der Noratis AG beteiligt sind bzw. als beteiligt gelten (siehe oben unter Körperschaften). Unterliegt der Gesellschafter hingegen der Einkommensteuer, so werden im Falle der Erzielung gewerblicher Einkünfte 60 % der Dividenden nach Abzug von 60 % der damit zusammenhängenden Betriebsausgaben besteuert (siehe oben unter Einzelunternehmer). Handelt es sich dagegen um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft und wird der Gesellschaftsanteil an der Personengesellschaft im Privatvermögen gehalten und beträgt bei der natürlichen Person mittelbar weniger als 1 %, wird die Dividende zum Abgeltungsteuersatz mit 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) besteuert, sofern die Beteiligung zu keinem Zeitpunkt während der vergangenen fünf Jahre 1 % oder mehr betrug. Auf der Ebene einer gewerbesteuerpflichtigen Personengesellschaft unterliegen Dividendenzahlungen der Gewerbesteuer, es sei denn die Personengesellschaft war zu Beginn des Kalenderjahrs zu mindestens 15 % unmittelbar oder mittelbar am Grundkapital der Noratis AG beteiligt. Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, ermäßigt die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens die tarifliche Einkommensteuer des Gesellschaftern. Soweit körperschaftsteuerpflichtige Gesellschafter an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt sind, unterliegen die Dividendenzahlungen an die Personengesellschaft unter den obengenannten Voraussetzungen ggf. auf Ebene der körperschaftsteuerpflichtigen Gesellschafter der Gewerbesteuer, sofern auf Ebene der Personengesellschaft keine Gewerbesteuer erhoben wurde (weil die Personengesellschaft lediglich vermögensverwaltend tätig ist).

Von den vorstehend beschriebenen Befreiungen ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen insbesondere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen (siehe unten Abschnitt "*20.4. Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen*").

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden*" gilt ergänzend.

Im Ausland ansässige Aktionäre

Im Ausland ansässige natürliche Personen und Körperschaften sind mit den Dividendeneinkünften beschränkt einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtig. Die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld gilt mit Einbehaltung der (gegebenenfalls nach einem Doppelbesteuerungsabkommen ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten, wenn die Aktien keiner Betriebsstätte oder festen Einrichtungen in Deutschland zugeordnet und nicht über einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden. Besonderheiten können sich aus anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen oder aus der Richtlinie 2011/96/EU des Europäischen Rates vom 30. November 2011 über das gemeinsame Steuersystem der Mutter- und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedstaaten (sog. "**Mutter-Tochter-Richtlinie**") ergeben.

Dividendeneinkünfte einer im Ausland ansässigen natürlichen Person, die ihre Aktien im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder über einen ständigen Vertreter in Deutschland hält, unterliegen zu 60 % der deutschen Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag. Beteiligungen an gewerblichen Personengesellschaften begründen für den ausländischen Gesellschafter gleichfalls inländische Betriebsstätten. Die Dividenden unterliegen im Falle von Aktien, die zum Vermögen einer gewerblichen Betriebsstätte in Deutschland gehören, grundsätzlich auch in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Steuerpflichtige war am Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraumes mit mindestens 15 % am Grundkapital der Noratis AG beteiligt – in diesem Fall unterliegen die Dividenden nicht der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ermäßigt grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs.

Dividendeneinkünfte von im Ausland ansässigen Körperschaften mit einer Betriebsstätte in Deutschland, der die Aktien zugerechnet werden können, oder einem ständigen Vertreter in Deutschland, über den die Aktien gehalten werden, sind grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit. Allerdings gelten 5 % der Dividenden als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben, sodass im Ergebnis lediglich 95 % der Dividendenzahlung steuerfrei ist. Wie im Fall von im Inland ansässigen Aktionären gilt dies jedoch nur, wenn die Körperschaft zu Beginn des Kalenderjahres mindestens zu 10 % unmittelbar am Grundkapital der Noratis AG beteiligt ist bzw. als beteiligt gilt. Sofern die Aktien zum Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Deutschland gehören, unterliegen die Dividenden in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, die Körperschaft war zu Beginn des Erhebungszeitraumes mindestens zu 15 % bzw. bei Ausschüttungen einer EU/EWR-Körperschaft zu 10 % am Grundkapital der Noratis AG beteiligt (in diesem Fall unterliegen (wirtschaftlich betrachtet) die Dividenden nur zu 5 % der Gewerbesteuer).

Von den vorstehend beschriebenen Steuerbefreiungen ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen insbesondere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen, Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen (siehe unten Abschnitt "*20.4. Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen*").

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden*" gilt ergänzend.

Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Dividenden

Die Gesellschaft ist bei inländischer Sammelverwahrung der Aktien nicht zum Einbehalt von Kapitalertragssteuer verpflichtet. Da die Aktien der Noratis AG, einschließlich der Neuen Aktien nach Durchführung der Kapitalerhöhungen bei der Clearstream Banking AG sammelverwahrt werden, übernimmt die Noratis AG keine Verantwortung für den Einbehalt von Kapitalertragsteuer auf Dividendenzahlungen.

Die inländische Zweigstelle eines in- oder ausländischen Kreditinstituts oder Finanzdienstleistungsinstitutes, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen und die inländische Wertpapierhandelsbank, die die Aktien verwahrt und verwaltet (jeweils eine auszahlende Stelle), hat grundsätzlich Kapitalertragsteuer zum Satz von 25 % zuzüglich

Solidaritätszuschlag hierauf in Höhe von 5,5 %, also insgesamt gerundet 26,38 % der Brutto-Dividende, einzubehalten (zur Kirchensteuer siehe unten) und abzuführen, wenn sie die Kapitalerträge an den Aktionär auszahlt oder gutschreibt oder einer ausländischen Stelle auszahlt. Ob die Dividende beim Aktionär ganz oder teilweise steuerbefreit ist und ob es sich um einen im In- oder Ausland ansässigen Aktionär handelt, wird dabei grundsätzlich nicht berücksichtigt, es sei denn, der auszahlenden Stelle liegt eine gültige Nichtveranlagungs- oder Freistellungsbescheinigung des Aktionärs vor.

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten, ist die Einkommensteuer grundsätzlich durch die einbehaltene Steuer abgegolten, wenn keine Veranlagung nach den oben unter *"Aktien im Privatvermögen"* erwähnten Regeln beantragt wird oder auf Grund der Günstigerprüfung der tariflichen Steuersatz zur Anwendung gelangt.

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Aktionären und bei im Ausland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder über einen ständigen Vertreter in Deutschland halten, wird die Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) im Rahmen der Veranlagung auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld des Aktionärs angerechnet; ein etwaiger übersteigender Betrag wird erstattet.

Für Ausschüttungen von der Noratis AG an im Ausland ansässige Aktionäre, die ihre Aktien nicht im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland oder über einen ständigen Vertreter in Deutschland halten und die in einem Land ansässig sind, mit dem Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, wird die Kapitalertragsteuer in der Regel auf 15 %, im Falle einer qualifizierten Beteiligung durch eine Körperschaft gegebenenfalls auf niedrigere Sätze, reduziert — im Einzelfall maßgebend sind aber die Regelungen in dem jeweils anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen. Die Kapitalertragsteuerermäßigung wird entweder durch (partielle) Freistellung oder in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem Gesamtbetrag der einbehaltenen Kapitalertragsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags und der unter der Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung (Bundeszentralamt für Steuern) erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern erhältlich und können von der Internetseite des Bundeszentralamts für Steuern (www.bzst.de) heruntergeladen werden.

Im Falle von Dividenden, die von Noratis AG an eine Muttergesellschaft bzw. Betriebsstätte im Sinne der Mutter-Tochter-Richtlinie ausgeschüttet werden, kann auf Antrag und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen bei der Gewinnausschüttung von einer Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz abgesehen oder eine einbehaltene Kapitalertragsteuer ganz erstattet werden.

Ist der Aktionär eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen zwei Fünftel der einbehaltenen Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Eine weitergehende Erstattung auf Grund der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens oder der Mutter-Tochter-Richtlinie bleibt möglich.

Die (partielle) Kapitalertragsteuerfreistellung oder -erstattung wird für ausländische Aktionäre durch spezielle Vorschriften zur Vermeidung missbräuchlicher Inanspruchnahme von Schutz unter einem Doppelbesteuerungsabkommen oder der Mutter-Tochter Richtlinie eingeschränkt.

Dividendeneinkünfte, die an einen Aktionär gezahlt werden, der Mitglied einer Religionsgemeinschaft ist, die Kirchensteuer erhebt, sind in Bezug auf die darauf anfallende Kirchensteuer ebenfalls Gegenstand einer Einbehaltspflicht. Der zum Einbehalt Verpflichtete hat die für den Einbehalt der Kirchensteuer relevanten Daten beim Bundeszentralamt für Steuern in einem automatisierten Verfahren abzurufen. Der Aktionär kann jedoch dem Datenabruf beim Bundeszentralamt für Steuern widersprechen (Sperrvermerk). In diesem Fall behält die inländische Depotbank keine Kirchensteuer ein und der Aktionär ist verpflichtet, seine Dividendeneinkünfte in

seiner Einkommensteuererklärung anzugeben und die anfallende Kirchensteuer wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

20.3 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen beim Aktionär

Als Veräußerungsgewinn(e) oder als Gewinn(e) aus der Veräußerung von Aktien werden nachfolgend nicht nur die Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, sondern auch solche aus bestimmten, der Veräußerung steuerlich gleichgestellten Tatbeständen bezeichnet.

Im Inland ansässige Aktionäre

Aktien im Privatvermögen

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten, die im Privatvermögen gehalten werden, unterliegen grundsätzlich unabhängig von der Haltedauer der Anteile oder einer Freigrenze in voller Höhe der Abgeltungsteuer, wenn die Beteiligung zu keinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre 1 % oder mehr betrug. Der Veräußerungsgewinn wird ermittelt als Einnahmen aus der Veräußerung abzüglich Veräußerungskosten, Anschaffungskosten der Aktien und Anschaffungsnebenkosten. Bei Aktien, die einem Verwahrer zur Sammelverwahrung nach § 5 Depotgesetz anvertraut worden sind, wird dabei unterstellt, dass bei mehreren Käufen und/oder Verkäufen gleichartiger vertretbarer Aktien die zuerst angeschafften Aktien auch zuerst veräußert werden.

Gewinne aus der Veräußerung von im Privatvermögen gehaltenen Aktien unterliegen der Abgeltungsteuer zum Satz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf, insgesamt gerundet 26,38 % sowie gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer), die regelmäßig im Rahmen des Steuerabzugs erhoben wird. Sofern die Steuer nicht im Wege des Steuerabzugs einbehalten wurde, sind die Einkünfte im Rahmen der Einkommensteuererklärung zu erfassen. Ein Abzug von Werbungskosten im Zusammenhang mit Veräußerungen, die nicht als Veräußerungskosten zu qualifizieren sind, ist nicht zulässig. Die Veräußerungsgewinne gelten jedoch als Kapitalerträge, von denen ggf. der (anteilige) Sparer-Pauschbetrag abgezogen wird. Bei einer Besteuerung mit dem Satz der tariflichen Einkommensteuer im Rahmen einer auf Antrag zulässigen Veranlagung, falls sich hieraus für den Aktionär ein geringerer Steuersatz ergibt (sog. Günstigerprüfung), wird die Kapitalertragsteuer auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet und ein sich etwa ergebender Überhang erstattet. Auch in diesem Fall ist abgesehen vom Sparer-Pauschbetrag ein Abzug von Werbungskosten nicht möglich.

Die unentgeltliche Übertragung von Aktien in ein anderes Depot desselben Inhabers gilt nicht als eine Veräußerung; vielmehr hat die übertragende Depotbank der neuen Depotbank die Anschaffungsdaten (u. a. die Anschaffungskosten) der Aktien mitzuteilen. Bei der Übertragung von einem Depot bei einer Depotstelle außerhalb Deutschlands bzw. der EU/dem EWR ist der Nachweis der tatsächlichen Anschaffungskosten grundsätzlich nicht möglich.

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die zum Privatvermögen gehören, zählen nicht zu den der Abgeltungsteuer unterliegenden Kapitaleinkünften, wenn zu irgendeinem Zeitpunkt in den letzten fünf Jahren vor der Veräußerung von dem Aktionär (oder im Falle des unentgeltlichen Erwerbs von dessen Rechtsvorgänger) direkt oder indirekt eine Beteiligung von mindestens 1 % am Grundkapital der Noratis AG gehalten wurde. Nach dem in diesem Fall zur Anwendung kommenden sog. Teileinkünfteverfahren unterliegen 60 % der Veräußerungsgewinne nach Abzug von 60 % der damit zusammenhängenden Kosten und ggf. eines Freibetrages der Einkommensteuer zu dem anwendbaren persönlichen progressiven Einkommensteuersatz von bis zu 45 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer hierauf).

Für die Besteuerung von Veräußerungsverlusten aus Aktien, die unter den Anwendungsbereich der Abgeltungsteuer fallen, gelten die folgenden Besonderheiten: Verluste aus der Veräußerung von Aktien können nur mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien verrechnet werden. Gewinne aus Aktienverkäufen können dagegen für die Verrechnung mit sonstigen negativen Einkünften aus Kapitalvermögen genutzt werden.

Veräußerungsverluste aus Aktien, die in einem Jahr nicht verrechnet werden konnten, werden gesondert festgestellt und können in den Folgejahren im Rahmen der gesetzlichen Beschränkungen mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien verrechnet werden. Grundsätzlich werden die nicht ausgeglichenen Veräußerungsverluste aus Aktien zur Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen aus Aktienveräußerungen von der auszahlenden Stelle vorgetragen. Zum Zwecke der Verrechnung von Veräußerungsgewinnen und -verlusten aus Depots bei verschiedenen Quellen hat die jeweilige auszahlende Stelle auf Verlangen bis spätestens zum 15. Dezember des Jahres, in dem der Kapitalertrag entstanden ist, eine Bescheinigung über die nicht ausgeglichenen Verluste auszustellen. Diese bescheinigten Verluste werden dann von der auszahlenden Stelle nicht mehr für Zwecke der Verrechnung mit Veräußerungsgewinnen aus Aktien berücksichtigt, sondern können von dem Aktionär ausschließlich im Rahmen der steuerlichen Veranlagung geltend gemacht werden.

Bei der Veräußerung oder Ausübung von Bezugsrechten, die einen Anspruch auf Abschluss eines Zeichnungsvertrags begründen, werden keine anteiligen Anschaffungskosten der zugrunde liegenden Altanteile, auf die die Bezugsrechte entfallen, angesetzt. Der bei Veräußerung von Bezugsrechten erzielte Kaufpreis gilt als steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn und unterliegt der Abgeltungsteuer.

Wenn der Aktionär Mitglied einer Religionsgemeinschaft ist, die Kirchensteuer erhebt, unterliegt der Aktionär grundsätzlich der Kirchensteuer zu einem Satz von bis zu 8 % oder 9 % (abhängig vom Wohnsitz und der Religionsgemeinschaft des Aktionärs) auf die Einkommensteuer. Die Bemessungsgrundlage für Kirchensteuerzwecke entspricht jedoch nicht der tatsächlichen persönlichen Einkommensteuer des Steuerpflichtigen, da in bestimmtem Umfang Anpassungen vorzunehmen sind. Das Teileinkünfteverfahren ist in diesem Zusammenhang z. B. nicht anwendbar. Hieraus folgt, dass z. B. Veräußerungsgewinne, die für Einkommensteuerzwecke dem sog. Teileinkünfteverfahren unterliegen, grundsätzlich in voller Höhe der Kirchensteuer unterliegen.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Veräußerungen*" gilt ergänzend.

Aktien im Betriebsvermögen

Einzelunternehmer

Veräußerungsgewinne aus Aktien oder Bezugsrechten, die von einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person im Betriebsvermögen gehalten werden, unterliegen zu 60 % der Einkommensteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ermäßigt jedoch grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens die persönliche Einkommensteuer des Anteilseigners. Zusätzlich wird ggf. noch Kirchensteuer erhoben.

Veräußerungsverluste und Betriebsausgaben, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Veräußerung von Aktien oder Bezugsrechten stehen, sind grundsätzlich nur zu 60 % steuerlich abziehbar.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Veräußerungen*" gilt ergänzend.

Körperschaften

Für inländische Körperschaften sind Gewinne aus der Veräußerung von Aktien grundsätzlich von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer, einschließlich Solidaritätszuschlag, befreit. Allerdings gelten 5 % der Veräußerungsgewinne als nichtabziehbare Betriebsausgaben, sodass im Ergebnis lediglich 95 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei sind. Von der Steuerbefreiung ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen insbesondere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen (siehe unten Abschnitt "*20.4. Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und*

Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen"). Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten unterliegen dagegen in vollem Umfang der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag sowie der Gewerbesteuer. Tatsächlich entstandene allgemeine Betriebsausgaben, die in Zusammenhang mit den Anteilen stehen, können bei der Gewinnermittlung grundsätzlich in voller Höhe abgezogen werden, es sei denn, es handelt sich um Veräußerungskosten. Verluste und Gewinnminderungen aus Aktien, wie z. B. Aufwendungen aus Abschreibungen oder Verluste aus ihrer Veräußerung, sind steuerlich grundsätzlich in voller Höhe nicht abziehbar (auf die unten im Abschnitt "20.4. Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen" dargestellten abweichenden Grundsätze wird verwiesen). Zu den steuerlich nicht abziehbaren Gewinnminderungen zählen auch Gewinnminderungen bei einem zu mehr als 25 % an der Noratis AG beteiligten Gesellschafter (oder bei einer einem solchen Gesellschafter nahe stehenden Person) im Zusammenhang mit nicht fremdvergleichsfähigen Darlehensforderungen an die Noratis AG oder aus der Inanspruchnahme von Sicherheiten, die für Darlehen an die Noratis AG gegeben wurden, oder aus dem Rückgriff eines Dritten wegen solcher Darlehen.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Veräußerungen*" gilt ergänzend.

Personengesellschaften

Ist der Aktionär eine Personengesellschaft, so hängt die Besteuerung der Veräußerungsgewinne davon ab, ob die Gesellschafter der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen. Bei Gesellschaftern, die der Körperschaftsteuer unterliegen, sind Veräußerungsgewinne im Ergebnis zu 95 % steuerbefreit; Veräußerungsverluste sind steuerlich nicht abziehbar (siehe oben unter Körperschaften). Gesellschafter, die der Einkommensteuer unterliegen, haben 60 % der Veräußerungsgewinne zu versteuern bzw. können 60 % der Veräußerungskosten und Veräußerungsverluste steuerlich abziehen (siehe oben unter Einzelunternehmer). Handelt es sich dagegen um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft und wird der Gesellschaftsanteil an der Personengesellschaft im Privatvermögen gehalten, wird der Veräußerungsgewinn mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) besteuert, sofern die Beteiligung weniger als 1 % beträgt. Ansonsten gilt bei natürlichen Personen das oben beschriebene sog. Teileinkünfteverfahren. Zusätzlich unterliegen Veräußerungsgewinne auf der Ebene einer gewerbesteuerpflichtigen Personengesellschaft zu 60 %, soweit natürliche Personen beteiligt sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften beteiligt sind, der Gewerbesteuer. Soweit natürliche Personen an der Personengesellschaft beteiligt sind, wird die auf Ebene der Personengesellschaft anfallende Gewerbesteuer jedoch im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die Einkommensteuer der natürlichen Personen angerechnet.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Veräußerungen*" gilt ergänzend.

Im Ausland ansässige Aktionäre

Ist der Aktionär eine nicht in Deutschland ansässige natürliche Person ohne Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland, unterliegen Veräußerungsgewinne nur dann der deutschen Einkommensteuer, wenn die natürliche Person zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Noratis AG beteiligt war oder wenn der Veräußerungserlös von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens i.S.d. § 53 und 53b des Gesetzes über das Kreditwesen einem anderen als einem ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut gegen Übergabe der Aktien oder Bezugsrechte ausgezahlt oder gutgeschrieben wird und diese Aktien oder Bezugsrechte vom inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut weder verwahrt noch verwaltet werden (sog. Tafelgeschäft). Allerdings schließen viele der von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen ein Besteuerungsrecht Deutschlands in diesen Fällen aus.

Werden Aktien durch eine im Ausland ansässige natürliche Person veräußert, die diese in einer deutschen Betriebsstätte, einer festen Einrichtung oder über einen ständigen Vertreter in einem Betriebsvermögen in Deutschland hält, oder die zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Noratis AG beteiligt war, unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland nach den Grundsätzen des sog. Teileinkünfteverfahrens zu 60 % der Einkommensteuer, dem Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Veräußerungsverluste sind zu 60 % steuerlich abziehbar. In den vorgenannten Fällen unterliegen auch Gewinne aus der Veräußerung von Bezugsrechten zu 60 % der Einkommensteuer, dem Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Anteilseigners anrechenbar.

Veräußerungsgewinne, die eine nicht in Deutschland ansässige Körperschaft erzielt, die die veräußerten Aktien im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder über einen inländischen ständigen Vertreter gehalten hat, sind grundsätzlich von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer befreit. Allerdings gelten 5 % der Veräußerungsgewinne als nichtabziehbare Betriebsausgaben, sodass im Ergebnis lediglich 95 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei sind. Veräußerungsverluste aus Aktien sind in vollem Umfang steuerlich nicht abziehbar. Im Fall der Veräußerung von Bezugsrechten unterliegen die erzielten Gewinne in vollem Umfang der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag sowie der Gewerbesteuer.

Sind die Aktien vor der Veräußerung durch eine ausländische Körperschaft weder einer inländischen Betriebsstätte noch einem inländischen ständigen Vertreter dieser Körperschaft zugeordnet, liegt nur dann ein in Deutschland steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn vor, wenn die Gesellschaft zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Noratis AG beteiligt war. Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns erfolgt dann entsprechend den oben dargestellten Grundsätzen, d. h. 95 % der Gewinne unterliegen nicht der Körperschaftsteuer einschließlich des Solidaritätszuschlags. Gewerbesteuer fällt nicht an, wenn in der Bundesrepublik Deutschland auch keine Betriebsstätte für gewerbsteuerliche Zwecke betrieben wird.

Die vorstehend beschriebene Besteuerung von Veräußerungsgewinnen ausländischer Anteilseigner kann unter Umständen durch begünstigende Regelungen im einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen ausgeschlossen sein. Diesbezüglich sehen die meisten von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen einen Ausschluss der deutschen Besteuerung vor, sofern die Aktien nicht im Vermögen einer deutschen Betriebsstätte oder über einen ständigen Vertreter in Deutschland gehalten werden.

Der nachfolgende Abschnitt "*Kapitalertragsteuer bei Veräußerungen*" gilt ergänzend.

Kapitalertragsteuer und Kirchensteuereinbehalt bei Veräußerungen

Die Abgeltungsteuer wird auch bei Veräußerungsgewinnen grundsätzlich im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Aktionärs erhoben, sofern der Veräußerungserlös von einer auszahlenden Stelle ausgezahlt oder gutgeschrieben wird. Der Kapitalertragsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf, insgesamt gerundet 26,38 %; zur Kirchensteuer siehe unten). Die Gesellschaft ist nicht zum Steuereinbehalt verpflichtet und die Noratis AG übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung der Kapitalertragsteuer.

Erfolgt im Falle eines Depotübertrags keine gültige Mitteilung der Anschaffungsdaten, wird die Kapitalertragsteuer auf 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien oder Bezugsrechte bemessen. Dies gilt auch, wenn der Veräußerungserlös von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens i.S.d. § 53 und 53b des Gesetzes über das Kreditwesen einem anderen als einem ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut gegen Übergabe der Aktien oder Bezugsrechte ausgezahlt oder gutgeschrieben wird und diese Aktien oder Bezugsrechte von dem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut weder verwahrt noch verwaltet wurden (sog. Tafelgeschäft).

Die Steuern auf Veräußerungsgewinne aus Aktien und Bezugsrechten einer in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen und von der Körperschaftsteuer befreiten Körperschaft werden nicht im Wege der Kapitalertragsteuer erhoben. Im Fall von bestimmten Gruppen von Körperschaften gilt dies nur, wenn sie ihre Zugehörigkeit zu dieser Gruppe von Steuerpflichtigen durch eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamts nachweisen.

Sofern die Veräußerungsgewinne Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs darstellen und der Gläubiger der Kapitalerträge dies gegenüber der inländischen auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck erklärt, hat die inländische auszahlende Stelle ebenfalls keinen Kapitalertragssteuerabzug vorzunehmen.

Auf Antrag ist ein Kapitalertragssteuerabzug durch die auszahlende Stelle bei Veräußerungsgewinnen in steuerlichem Betriebsvermögen auch dann nicht vorzunehmen, wenn die Kapitalertragsteuer beim Aktionär auf Grund der Art seiner Geschäfte auf Dauer höher wäre als die gesamte festzusetzende Einkommen- oder Körperschaftsteuer.

Ist der Aktionär eine in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft, so werden bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen zwei Fünftel der tatsächlich einbehaltenen Kapitalertragsteuer auf Antrag erstattet. Eine weitergehende Erstattung auf Grund der Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens bleibt möglich.

Veräußerungsgewinne, die von einem Aktionär erzielt werden, der Mitglied einer Religionsgemeinschaft ist, die Kirchensteuer (von bis zu 8 oder 9 % je nach Ansässigkeit und der Religionsgemeinschaft des Aktionärs) erhebt, sind in Bezug auf die darauf anfallende Kirchensteuer Gegenstand einer Einbehaltspflicht. Die für den Einbehalt der Kirchensteuer relevanten Daten sind beim Bundeszentralamt für Steuern in einem automatisierten Verfahren durch den zum Einbehalt Verpflichteten abzurufen. Der Aktionär kann jedoch dem Datenabruf beim Bundeszentralamt für Steuern widersprechen (Sperrvermerk). In diesem Fall behält die auszahlende Stelle keine Kirchensteuer ein und der Aktionär ist verpflichtet, seine Veräußerungsgewinne in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben und die Kirchensteuer wird im Wege der Veranlagung erhoben.

20.4 Besonderheiten für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen und Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen

Sofern es sich bei den Anteilseignern um Finanzunternehmen im Sinne des § 1 des Kreditwesengesetzes ("**KWG**") handelt, die die Aktien mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolgs erworben haben, unterliegen sowohl Erträge aus vereinnahmten Dividenden als auch Veräußerungsgewinne in voller Höhe der Besteuerung. Die Regelung gilt für Aktien, die nach dem 31. Dezember 2016 erworben werden nur noch dann, wenn an dem Finanzunternehmen zu mehr als 50 % Kreditinstitute oder Finanzdienstleistungsinstitute beteiligt sind. Gleiches gilt, wenn die Aktien bei Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten nach § 1a KWG i.V.m. Art. 102 bis 106 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 (ABl. L 176 vom 27. Juni 2013, S. 1) ("**CRR-VO**") oder unmittelbar nach den Art. 102 bis 106 der CRR-VO dem Handelsbuch zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt — ggf. vorbehaltlich der Anwendung begünstigender Regelungen in Doppelbesteuerungsabkommen und, in Bezug auf Dividenden, vorbehaltlich der Anwendbarkeit von Artikel 4 Abs. 1 der Mutter-Tochter-Richtlinie — auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des EWR-Abkommens.

Eine weitere Ausnahme besteht für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds. Soweit die von diesen Unternehmen gehaltenen Anteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind, sind Dividenden — für ausländische Institute vorbehaltlich der Anwendbarkeit von Artikel 4 Abs. 1 der Mutter-Tochter-Richtlinie und der Anwendung begünstigender Regelungen in Doppelbesteuerungsabkommen — und Veräußerungsgewinne grundsätzlich steuerpflichtig.

Verluste und Wertminderungen in Zusammenhang mit Aktien können in den jeweils dargestellten Fällen steuerlich geltend gemacht werden.

20.5 Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer

Der Übergang von Aktien auf eine andere Person durch Schenkung oder von Todes wegen oder bei Zweckzuwendungen unterliegt insbesondere dann der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer, wenn:

- (a) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder der sonstige Erwerber zum maßgeblichen Zeitpunkt ein Inländer im Sinne des Erbschaft- und Schenkungssteuergesetzes ist (das heißt bei einer natürlichen Person z. B., dass diese ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hatte oder sich als deutscher Staatsangehöriger nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben); oder
- (b) die Aktien beim Erblasser oder Schenker zu einem Betriebsvermögen gehörten, für das in Deutschland eine Betriebsstätte unterhalten wurde oder ein ständiger Vertreter bestellt war; oder
- (c) der Erblasser oder Schenker zum Zeitpunkt des Erbfalls oder der Schenkung entweder allein oder zusammen mit anderen ihm nahe stehenden Personen zu mindestens 10 % am Grundkapital der Gesellschaft mit Sitz oder Geschäftsleitung in Deutschland unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.

Sonderregelungen gelten für außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Außerdem wird das Aktienvermögen von Stiftungen oder Vereinen mit Geschäftsleitung oder Sitz im Inland, die wesentlich im Interesse einer Familie oder bestimmter Familien errichtet sind, regelmäßig — in Zeitabständen von 30 Jahren — der Erbschaftsteuer unterworfen (sog. Erbersatzsteuer).

Die wenigen gegenwärtig in Kraft befindlichen deutschen Erbschaftsteuer-Doppelbesteuerungsabkommen sehen in der Regel vor, dass deutsche Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer nur in Fall (a) und mit Einschränkungen in Fall (b) erhoben werden kann.

20.6 Sonstige Steuern

Eine Kapitalverkehrsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuer existiert in Deutschland nicht. Deutsche Umsatzsteuer fällt bei Kauf, Verkauf oder sonstiger Veräußerung von Aktien grundsätzlich nicht an; unter bestimmten Voraussetzungen ist es jedoch möglich, dass Unternehmer zu einer Umsatzsteuerpflicht der ansonsten steuerfreien Umsätze optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

20.7 Die geplante Finanztransaktionssteuer

Die Europäische Kommission hat einen Vorschlag für eine Richtlinie zu einer gemeinsamen Finanztransaktionssteuer der teilnehmenden Mitgliedstaaten Belgien, Deutschland, Griechenland, Spanien, Frankreich, Italien, Österreich, Portugal, Slowenien und Slowakei veröffentlicht. Estland war zunächst auch an den Verhandlungen beteiligt, hat sich aber aus dem Kreis der Teilnehmenden Mitgliedstaaten zurückgezogen.

Der Vorschlag zur Finanztransaktionssteuer ist sehr weit gefasst und könnte bei Einführung in der derzeit vorgesehenen Form für bestimmte Transaktionen mit Aktien (darunter auch Sekundärmarktgeschäfte) unter bestimmten Voraussetzungen Anwendung finden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand könnte die Finanztransaktionssteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf innerhalb und außerhalb der teilnehmenden Mitgliedstaaten ansässige

Personen Anwendung finden. Grundsätzlich soll die Steuer für bestimmte Transaktionen mit Aktien gelten, bei denen mindestens eine Partei ein Finanzinstitut ist und bei denen mindestens eine Partei in einem teilnehmenden Mitgliedstaat ansässig ist. Die Fälle, in denen ein Finanzinstitut in einem teilnehmenden Mitgliedstaat "ansässig" ist bzw. dort als "ansässig" gilt, sind weit gefasst und umfassen unter anderem auch (a) den Abschluss von Transaktionen mit einer Person, die in einem teilnehmenden Mitgliedstaat ansässig ist, sowie (b) Fälle, in denen das zugrunde liegende Finanzinstrument in einem teilnehmenden Mitgliedstaat begeben wurde.

Der Vorschlag zur Finanztransaktionssteuer wird derzeit noch zwischen den teilnehmenden Mitgliedstaaten verhandelt. Vor einer etwaigen Umsetzung, deren Zeitpunkt noch unklar ist, kann der Vorschlag daher noch Änderungen unterliegen. Weitere EU-Mitgliedstaaten werden sich möglicherweise noch für eine Teilnahme entscheiden oder, wie Estland, ausscheiden. Potenziellen Investoren wird deshalb empfohlen, ihre eigenen Fachberater hinsichtlich der Auswirkungen der Finanztransaktionssteuer zu konsultieren.

21. JÜNGSTE ENTWICKLUNGEN UND AUSBLICK

Das erste Quartal 2017 von Noratis war insbesondere geprägt von dem bereits im Oktober 2016 vertraglich gesicherten Blockverkauf eines Teilportfolios am Standort Dormagen von über 300 Einheiten, dessen Nutzen- und Lastenübergang Anfang 2017 erfolgte. Aufgrund dieser Transaktion konnte bereits im ersten Quartal 2017 ein Ergebnis vor Steuern erreicht werden, dass über dem Niveau des Gesamtjahres 2016 liegt.

In der Gesellschafterversammlung vom 27. April 2017 wurde beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von EUR 1 Mio. an die Gesellschafter auszuschütten. Der verbleibende Teil des Jahresüberschusses wurde abzüglich eines Abfindungsentgelts in Höhe von EUR 2.516.500,00, das die Gesellschaft im Rahmen der Einziehung eines Geschäftsanteils an den ausscheidenden Gesellschafter abgeführt hatte, auf neue Rechnung vorgetragen. Am 22. Mai 2017 wurden im Rahmen eines Gesellschafterbeschlusses eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln sowie die Formumwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft beschlossen.

Aus operativer Sicht wurden nach dem 31. März 2017 Kaufverträge von neuen Immobilien in Trier und Gladbeck mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt EUR 5,7 Mio. abgeschlossen, hinsichtlich derer der Übergang von Nutzen und Lasten bereits Anfang April bzw. Juni erfolgte. Außerdem hat die Gesellschaft am 31. März 2017 einen Kauf- und Abtretungsvertrag über 94 % der Anteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH abgeschlossen, deren Immobilienwert mit EUR 15,5 Mio. festgesetzt wurde. Zur Finanzierung dieser jüngsten Akquisitionen und der geplanten Sanierungsmaßnahmen sowie zur Refinanzierung von bestehenden Darlehensverbindlichkeiten der Berger Immobilienbesitz GmbH wurden dabei neue besicherte Darlehensverträge mit Kreditinstituten mit einem Gesamtkreditvolumen in Höhe von insgesamt bis zu EUR 21,1 Mio. unterzeichnet sowie unbesicherte Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,5 Mio. neu aufgenommen.

Seit dem 31. März 2017 sind darüber hinaus bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Veränderungen der Finanzlage oder der Handelsposition von Noratis eingetreten.

Für das laufende Geschäftsjahr geht der Vorstand der Gesellschaft davon aus, die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen zu können. Insbesondere wird mit einer deutlichen Verbesserung der Umsätze gerechnet. Dabei wird aus Sicht des Vorstands 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 Noratis weiteres Wachstum durch Netto-Zukäufe von Immobilien, um das Volumen an Vorratsimmobilien bis Ende 2017 gegenüber 2016 weiter zu steigern.

22. FINANZTEIL

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
KONZERNABSCHLÜSSE.....	F-2
22.1 Konzern-Zwischenabschluss (HGB) zum 31. März 2017 der Noratis GmbH, Eschborn.....	F-3
Konzernzwischenbilanz zum 31. März 2017	F-4
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017	F-5
Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2017.....	F-6
Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017 .	F-17
Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. März 2017	F-19
22.2 Konzernabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2016 der Noratis GmbH, Eschborn.....	F-21
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016	F-22
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016	F-24
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016.....	F-25
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016	F-35
Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2016.....	F-37
Bestätigungsvermerk	F-39
22.3 Konzernabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2015 der Noratis GmbH, Eschborn.....	F-40
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015	F-41
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015	F-43
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015.....	F-44
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015	F-52
Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015.....	F-53
Bestätigungsvermerk	F-55
EINZELABSCHLUSS	F-56
22.4 Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2016 der Noratis GmbH, Eschborn.....	F-57
Bilanz zum 31. Dezember 2016	F-58
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016	F-59
Anhang für das Geschäftsjahr 2016.....	F-60
Bestätigungsvermerk	F-69

KONZERNABSCHLÜSSE

**22.1 Konzern-Zwischenabschluss (HGB) zum 31. März 2017 der Noratis GmbH,
Eschborn**

Konzernzwischenbilanz zum 31. März 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	PASSIVA
	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2017	31.03.2017	31.03.2016	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		81.152,97	4.879,34				
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.935,76		11.416,76				
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>70.447,52</u>		<u>63.615,82</u>				
		81.383,28	75.032,58				
B. Umlaufvermögen							
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		75.743.312,36	81.778.534,38				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133.103,35		76.801,14				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.807.538,29</u>		<u>396.730,97</u>				
		1.940.641,64	473.532,11				
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		7.919.756,43	6.458.034,14				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		425.915,15	888.951,90				
		<u>86.192.161,83</u>	<u>89.678.964,45</u>				
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00				
II. Kapitalrücklage		2.000.000,00	2.000.000,00				
III. Gewinnvortrag		1.484.389,32	1.268.693,89				
IV. Jahresüberschuss		5.053.531,54	733.234,76				
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		<u>3.153,04</u>	<u>3.021,44</u>				
		9.041.073,90	4.504.950,09				
B. Rückstellungen							
1. Steuerrückstellungen	1.981.552,93		551.084,12				
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.999.153,65</u>		<u>468.466,15</u>				
		3.980.706,58	1.019.550,27				
C. Verbindlichkeiten							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.141.312,83		77.662.576,35				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
TEUR 17.028 (TEUR 26.857)							
- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre							
TEUR 21.594 (TEUR 11.489)							
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.500,00		2.500,00				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
TEUR 2 (TEUR 2)							
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	854.250,47		267.055,43				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
TEUR 854 (TEUR 267)							
4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.092.555,65</u>		<u>6.216.332,72</u>				
- davon aus Steuern		73.090.618,95	84.148.464,50				
TEUR 9 (TEUR 201)							
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit							
TEUR 2 (TEUR 2)							
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
TEUR 2.907 (TEUR 3.854)							
- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre							
TEUR 955 (TEUR 955)							
D. Rechnungsabgrenzungsposten		79.762,40	5.999,59				
		<u>86.192.161,83</u>	<u>89.678.964,45</u>				

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	01.01.-31.03.2017	01.01.-31.03.2106	01.01.-31.03.2106
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		29.761.651,77	12.182.258,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.438.717,76	-7.568.687,39
3. sonstige betriebliche Erträge		54.540,87	86.322,34
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-16.148.434,19		-1.123.909,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-520.069,41</u>		<u>-750.584,80</u>
		-16.668.503,60	-1.874.494,45
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-421.501,95		-417.890,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-58.398,96</u>		<u>-52.474,40</u>
		-479.900,91	-470.365,34
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.945,97	-7.266,97
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-423.614,45	-380.616,15
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		198,97	3.729,70
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-809.054,46	-952.121,61
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-1.930.162,12</u>	<u>-285.073,41</u>
11. Ergebnis nach Steuern		5.054.492,34	733.685,64
12. sonstige Steuern		<u>-901,00</u>	<u>-465,00</u>
13. Periodenergebnis		5.053.591,34	733.220,64
14. Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		-59,80	14,12
15. Konzerngesellschaften			
zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		<u>5.053.531,54</u>	<u>733.234,76</u>

Konzernanhang für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2017

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 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 Vorjahreswerte beziehen sich auf den 31. März 2016 sofern diese zur Bilanz gehören, die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis zum 31. März 2016 sofern diese zur Gewinn- und Verlustrechnung gehören.

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 Konzern-Zwischenabschluss 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 Konzern-Zwischenabschluss der Noratis GmbH, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Währung	Beteiligung	Eigenkapital nach HGB 31.03.2017
		%	in TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	94	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	5.155
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	123

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 Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 31. März 2017 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 Konzern-Zwischenabschluss vom 1. Januar bis 31. März 2017 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für den Konzern-Zwischenabschluss wurden die im vorangegangenen Konzernjahresabschluss 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 Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss zum 31. März 2017 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis GmbH ab.

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss 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 zwischen 1. Januar 2017 bis 31. März 2017 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 31. März 2017 sowie im Vorjahr nicht vorhanden.

C. Angaben zur Konzernzwischenbilanz

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

Konzernanlagenspiegel zum 31. März 2017

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand		Stand		Stand		Stand		31.03.2017	31.12.2016
	01.01.2017	Zugang	Abgang	31.03.2017	01.01.2017	Zugang	Abgang	31.03.2017		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.774,07	82.972,99	0,00	96.747,06	11.086,07	4.508,02	0,00	15.594,09	81.152,97	2.688,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>13.774,07</u>	<u>82.972,99</u>	<u>0,00</u>	<u>96.747,06</u>	<u>11.086,07</u>	<u>4.508,02</u>	<u>0,00</u>	<u>15.594,09</u>	<u>81.152,97</u>	<u>2.688,00</u>
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	4.968,74	120,24	0,00	5.088,98	10.935,76	11.056,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.500,96	7.496,23	0,00	201.997,19	124.231,96	7.317,71	0,00	131.549,67	70.447,52	70.269,00
	<u>210.525,70</u>	<u>7.496,23</u>	<u>0,00</u>	<u>218.021,93</u>	<u>129.200,70</u>	<u>7.437,95</u>	<u>0,00</u>	<u>136.638,65</u>	<u>81.383,28</u>	<u>81.325,00</u>
Summe Sachanlagen										
Summe Anlagevermögen	<u>224.299,77</u>	<u>90.469,22</u>	<u>0,00</u>	<u>314.768,99</u>	<u>140.286,77</u>	<u>11.945,97</u>	<u>0,00</u>	<u>152.232,74</u>	<u>162.536,25</u>	<u>84.013,00</u>

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke. Zum 31. März 2017 bestand wie im Vorjahr kein Bestandsabwertungsbedarf auf den niedrigeren beizulegenden Wert. In den Vorräten sind auch aufgrund notariell beurkundeter Grundstückskaufverträgen geleistete Kaufpreiszahlungen enthalten, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten zum Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses noch nicht erfolgt ist. Dieser Übergang ist jedoch im Zeitraum zwischen dem Stichtag und der Erstellung des Zwischenabschlusses eingetreten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 31. März 2017 in Höhe von TEUR 1.941 (Vj. TEUR 474) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 602 (Vj. TEUR 0).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten geleistete Zahlungen auf ein Treuhandkonto in Höhe von TEUR 1.000 (Vj. TEUR 0) im Zusammenhang mit einem am 31. März 2017 notariell beurkundeten Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag.

Die sonstige Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 0 (Vj. 125).

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen hinsichtlich der im Zuge der aufgenommenen Darlehen geleisteten Strukturierungsentgelte 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 31. März 2017 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.581 (Vj. TEUR 0) passiviert.

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

Verbindlichkeiten

Zum 31. März 2017 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten verzinsliche Darlehen gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.179 (Vj. TEUR 181) und Darlehen gegenüber den Gesellschaftern nahestehenden Personen in Höhe von TEUR 4.515 (Vj. TEUR 5.007). Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

31.03.2017					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	17.028	27.520	21.593	60.379	66.141
2. erhaltene Anzahlungen					
auf Bestellungen	3	0	0	0	3
3. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	854	0	0	0	854
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.907	2.231	955	0	6.093
- <i>davon aus Steuern</i>	9	0	0	0	9
- <i>davon im Rahmen der der sozialen Sicherheit</i>	2	0	0	0	2

31.03.2016					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	26.857	39.317	11.489	61.941	77.663
2. erhaltene Anzahlungen					
auf Bestellungen	2	0	0	0	2
3. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	267	0	0	0	267
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.854	1.407	955	0	6.216
- <i>davon aus Steuern</i>	201	0	0	0	201
- <i>davon im Rahmen der der sozialen Sicherheit</i>	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 31. März 2017 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 19.524 (Vj. TEUR 31.627).

Im Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung 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 zum 31. März 2017 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.154 aus.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zwischenbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 264 (Vj. TEUR 211) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2017 und 2021.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 31. März 2017 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 2.755. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 31. März 2017 TEUR -35. 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 2.205 vereinbart. Zum 31. März 2017 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 0.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernzwischenbilanz zum 31. März 2017 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. März 2017 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

	01.01. – 31.03.2017		01.01. – 31.03.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	28.478	96	10.426	80
- Mieterlöse Wohnobjekte	1.243	4	1.737	20
- Mieterlöse Gewerblich	16	-	19	-
- Dienstleistungen	25	-	0	-
	<u>29.761</u>	<u>100</u>	<u>12.182</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.

	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
	TEUR	TEUR
Zugänge Immobilien	16.148	1.124
Abgänge Immobilien	-20.587	-8.693
	<u>-4.439</u>	<u>-7.569</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.

	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.721	1.124
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	427	0
Umlagefähige Betriebskosten	261	385
Nicht umlagefähige Betriebskosten	259	366
	<u>16.668</u>	<u>1.875</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst.

	01.01. – 31.03.2017	01.01. – 31.03.2016
	TEUR	TEUR
Vertriebskosten	1	16
Sonstige Betriebskosten	422	364
	<u>423</u>	<u>380</u>

Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 1.930 belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31. März 2017.

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

Zum 31. März 2017 wurden 23 Mitarbeiter (Vj. 22) beschäftigt.

Im Innendienst wurden 20 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

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 auszahlende Abfindungsentgelt hat das Eigenkapital in der Konzernzwischenbilanz zum 31. März 2017 belastet. Wir verweisen auf den Konzerneigenkapitalspiegel.

Eschborn, den 2. Mai 2017

Noratis GmbH

Igor Christian Bugarski
Geschäftsführer

André Speth
Geschäftsführer

Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

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 1.000 (Vj. TEUR 1.648) enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

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

	01.01.- 31.03.2017	01.01.- 31.03.2016
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	5.054	733
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12	8
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	278	-22
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-19	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.546	7.023
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	173	-200
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	809	948
- Sonstige Beteiligungserträge		
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.930	285
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1.584	-332
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.199	8.443
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-83	-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8	-11
+ 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	0	0
+ Erhaltene Dividenden	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-91	-12
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-2.653	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	12.290	4.751
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-16.839	-8.105
+ 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	-747	-1.089
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.949	-4.443
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.159	3.988
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.761	2.470
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.920	6.458

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. März 2017

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. März 2017 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 1.430, die für Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter der Noratis GmbH zur Verfügung stehen.

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. März 2017 beinhaltet keine Beträge, die gesetzlichen Ausschüttungssperren unterliegen.

Aus dem Gesellschaftsvertrag der Noratis GmbH ergeben sich zudem am 31. März 2017 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. März 2017

	Mutterunternehmen						Eigenkapital	Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Erwirt-schaftetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis			Minder-heiten-kapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis			Eigenkapital
					Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen			Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Stand am 01.01.2016	500.000	2.000.000	0	1.268.694	0	0	3.768.694	3.035	0	0	3.035	3.771.729
Ausgabe von Anteilen							0				0	0
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile							0				0	0
Gezahlte Dividenden							0				0	0
Änderungen des Konsolidierungskreises							0				0	0
Übrige Veränderungen							0				0	0
Konzern-Periodenergebnis/-fehlbetrag				733.235			733.235	-14			-14	733.221
Übriges Konzernergebnis							0				0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	733.235	0	0	733.235	-14	0	0	-14	733.221
Stand am 31.03.2016	500.000	2.000.000	0	2.001.929	0	0	4.501.929	3.021	0	0	3.021	4.504.950
Ausgabe von Anteilen							0				0	0
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile							0				0	0
Gezahlte Dividenden				-1.336.899			-1.336.899				0	-1.336.899
Änderungen des Konsolidierungskreises							0				0	0
Übrige Veränderungen							0				0	0
Konzern-Periodenergebnis/-fehlbetrag				3.471.955			3.471.955	72			72	3.472.027
Übriges Konzernergebnis							0				0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	3.471.955	0	0	3.471.955	72	0	0	72	3.472.027
Stand am 31.12.2016	500.000	2.000.000	0	4.136.985	0	0	6.636.985	3.093	0	0	3.093	6.640.078
Ausgabe von Anteilen							0				0	0
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile							0				0	0
Gezahlte Dividenden							0				0	0
Änderungen des Konsolidierungskreises							0				0	0
Übrige Veränderungen				-2.652.595			-2.652.595				0	-2.652.595
Konzern-Periodenergebnis/-fehlbetrag				5.053.531			5.053.531	60			60	5.053.591
Übriges Konzernergebnis							0				0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	5.053.531	0	0	5.053.531	60	0	0	60	5.053.591
Stand am 31.03.2017	500.000	2.000.000	0	6.537.921	0	0	9.037.921	3.153	0	0	3.153	9.041.074

22.2 Konzernabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2016 der Noratis GmbH, Eschborn

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltliche 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	11.537,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>70.269,00</u>	<u>59.752,00</u>
	81.325,00	71.289,00
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
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.981,38	100.527,18
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>906.079,73</u>	<u>142.522,82</u>
	1.012.061,11	243.050,00
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.761.370,60	2.470.115,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten	442.179,53	574.423,88
	<u><u>87.481.654,36</u></u>	<u><u>92.710.760,89</u></u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage	2.000.000,00	2.000.000,00
III. Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-68.205,53	191.995,56
IV. Jahresüberschuss	4.205.189,85	1.076.698,33
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	<u>3.093,24</u>	<u>3.035,56</u>
	6.640.077,56	3.771.729,45
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.635.242,02	598.282,35
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.721.362,10</u>	<u>490.590,98</u>
	3.356.604,12	1.088.873,33
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.625.747,27	79.652.709,04
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 18.007 (TEUR 35.163)		
- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 11.833 (TEUR 18.919)		
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.500,00	29.600,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 6 (TEUR 30)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452.281,09	363.516,39
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 452 (TEUR 364)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.345.951,24</u>	<u>7.733.305,86</u>
- davon aus Steuern	77.429.479,60	87.779.131,29
TEUR 74 (TEUR 239)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 4 (TEUR 2)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 3.161 (TEUR 2.997)		
- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 955 (TEUR 1.031)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	55.493,08	71.026,82
	<u><u>87.481.654,36</u></u>	<u><u>92.710.760,89</u></u>

Noratis GmbH, Eschborn

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr 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 Verkaufgrundstücke	-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. Konzerngesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	<u>4.205.189,85</u>	<u>1.076.698,33</u>

Noratis GmbH, Eschborn

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.

Noratis Konzern, Eschborn

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Abschreibungen	Abgang	Stand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
entgeltlich erworbene Software	12.615,12	1.158,95	0,00	13.774,07	7.954,12	3.131,95	0,00	11.086,07	2.688,00	4.661,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke Bauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	4.487,74	481,00	0,00	4.968,74	11.056,00	11.537,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.248,02	49.595,94	343,00	194.500,96	85.496,02	39.077,94	342,00	124.231,96	70.269,00	59.752,00
	161.272,76	49.595,94	343,00	210.525,70	89.983,76	39.558,94	342,00	129.200,70	81.325,00	71.289,00
	173.887,88	50.754,89	343,00	224.299,77	97.937,88	42.690,89	342,00	140.286,77	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				
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
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

31.12.2015					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
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
- <i>davon aus Steuern</i>	239	0	0	0	239
- <i>davon im Rahmen der der sozialen Sicherheit</i>	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 Kaufpreisanlagen) 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 die Noratis GmbH nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

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

	2016	2015
	TEUR	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.

	Mutterunternehmen							Minderheitsgesellschafter			Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Erwirt-schaftetes Konzern-eigenkapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis		Eigen-kapital	Minder-heiten-kapital	Kumuliertes übriges Konzernergebnis			Eigen-kapital
					Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen			Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	andere neutrale Trans-aktionen		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand am 01.01.2015	450.000	50.000	0	891.996	0	0	1.391.996	3.035	0	0	3.035	1.395.031
Ausgabe von Anteilen	50.000	1.950.000					2.000.000				0	2.000.000
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile							0				0	0
Gezahlte Dividenden				-700.000			-700.000				0	-700.000
Änderungen des Konsolidierungskreises							0				0	0
Übrige Veränderungen							0				0	0
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				1.076.698			1.076.698				0	1.076.698
Übriges Konzernergebnis							0				0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.076.698	0	0	1.076.698	0	0	0	0	1.076.698
Stand am 31.12.2015	500.000	2.000.000	0	1.268.694	0	0	3.768.694	3.035	0	0	3.035	3.771.729
Ausgabe von Anteilen							0				0	0
Erwerb/ Einziehung eigener Anteile							0				0	0
Gezahlte Dividenden				-1.336.899			-1.336.899				0	-1.336.899
Änderungen des Konsolidierungskreises							0				0	0
Übrige Veränderungen							0				0	0
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				4.205.190			4.205.190	58			58	4.205.248
Übriges Konzernergebnis							0				0	0
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	4.205.190	0	0	4.205.190	58	0	0	58	4.205.248
Stand am 31.12.2016	500.000	2.000.000	0	4.136.985	0	0	6.636.985	3.093	0	0	3.093	6.640.078

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 Handelsgesetzbuch erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht der Noratis GmbH, Eschborn, für das Geschäftsjahr 2016. Der Konzernlagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Noratis GmbH, Eschborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – 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

22.3 Konzernabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2015 der Noratis GmbH, Eschborn

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		4.661,00		4.809,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.537,00			12.018,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.752,00			28.723,00
				<u>28.723,00</u>
		71.289,00		40.741,00
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		89.347.221,77		46.800.261,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100.527,16			28.640,63
2. sonstige Vermögensgegenstände	142.522,82			225.186,81
				<u>225.186,81</u>
		243.050,00		253.827,44
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.470.115,24		1.369.114,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten		574.423,88		444.704,46
				<u>444.704,46</u>
				<u>444.704,46</u>
		92.710.760,89		48.913.458,65

		PASSIVA	
		Geschäftsjahr	
		EUR	EUR
		Vorjahr	
		EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	500.000,00	450.000,00
II.	Kapitalrücklage	2.000.000,00	50.000,00
III.	Gewinnvortrag	191.995,56	87.861,31
IV.	Jahresüberschuss	1.076.698,33	804.134,25
V.	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	<u>3.035,56</u>	<u>3.035,56</u>
		3.771.729,45	1.395.031,12
B. Rückstellungen			
1.	Steuerrückstellungen	598.282,35	419.549,43
2.	sonstige Rückstellungen	<u>490.590,98</u>	<u>403.740,13</u>
		1.088.873,33	823.289,56
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.652.709,04	40.529.982,95
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 35.163 (TEUR 8.939)		
	- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 18.919 (TEUR 12.915)		
2.	erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen	29.600,00	712.600,00
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 30 (TEUR 713)		
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.516,39	633.477,92
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 364 (TEUR 633)		
4.	sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.733.305,86</u>	<u>4.792.576,46</u>
	- davon aus Steuern TEUR 239 (TEUR 34)	87.779.131,29	46.668.637,33
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 2 (TEUR 3)		
	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 2.997 (TEUR 1.466)		
	- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 1.031 (TEUR 1.032)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		71.026,82	26.500,64
		<u>92.710.760,89</u>	<u>48.913.458,65</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		23.814.007,35	16.704.623,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		42.546.959,97	25.842.787,72
3. Gesamtleistung		66.360.967,32	42.547.411,02
4. Sonstige betriebliche Erträge		89.415,42	198.508,08
5. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-57.752.839,50		-37.186.045,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.195.621,62		-1.287.020,28
		-59.948.461,12	-38.473.065,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.339.610,76		-1.005.869,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-185.088,18		-134.640,54
		-1.524.698,94	-1.140.510,48
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-39.922,25	-22.781,93
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.162.347,31	-634.759,91
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.275,02	25.104,57
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.280.230,97	-1.336.244,07
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.515.997,17	1.163.661,57
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-436.671,84	-357.743,32
13. sonstige Steuern		-2.627,00	-1.784,00
14. Periodenergebnis		1.076.698,33	804.134,25
15. Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		0,00	0,00
16. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		1.076.698,33	804.134,25

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde freiwillig von der Noratis GmbH, Eschborn als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften sowie den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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 31.12.2015 in TEUR
		%	
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	94	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	39
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	18

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 ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. In Folge der erstmaligen Konsolidierung dieser Gesellschaft haben sich die unter dem Posten „zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten im Konzern um TEUR 39.423 erhöht. Korrespondierend erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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 ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und

Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Zum Geschäftszweck der Gesellschaft gehört zudem auch die Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien. In Folge der erstmaligen Konsolidierung dieser Gesellschaft haben sich die unter dem Posten „zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten im Konzern um TEUR 5.757 erhöht. Korrespondierend erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Abschlüsse der Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2015 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 2015 wie auch im Vorjahr keine zu eliminieren.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

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.

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.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Bei den Herstellungskosten handelt es sich ausschließlich um 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 % p.a. im Zugangsjahr und in den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Die Bewertung der **Vorräte**, hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Wohnimmobilien, erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des niedrigeren beizulegenden Wertes. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert. Die Ermittlung des niedrigeren beizulegenden Wertes erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Wie bereits im vorangegangenen Konzerngeschäftsjahr, bestand auch in 2015 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.

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 2015 sowie im Vorjahr nicht vorhanden.

Angaben zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2015	Stand 01.01.2015	Abschreibungen	Abgang	Stand 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten.....	9.546,11	3.069,01	0,00	12.615,12	4.737,11	3.217,01	0,00	7.954,12	4.661,00	4.809,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	4.006,74	481,00	0,00	4.487,74	11.537,00	12.018,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung ...	9.080,83	37.000,00	0,00	46.080,83	5.852,83	7.090,00	0,00	12.942,83	33.138,00	3.228,00
	3.729,76	2.691,78	0,00	6.421,54	877,76	1.556,78	0,00	2.434,54	3.987,00	2.852,00
	41.034,53	15.597,62	689,00	55.943,15	19.849,53	14.155,62	689,00	33.316,15	22.627,00	21.185,00
	19.702,37	11.963,84	0,00	31.666,21	18.244,37	13.421,84	0,00	31.666,21	0,00	1.458,00
	5.136,29	0,00	0,00	5.136,29	5.136,29	0,00	0,00	5.136,29	0,00	0,00
	78.683,78	67.253,24	689,00	145.248,02	49.960,78	36.224,24	689,00	85.496,02	59.752,00	28.723,00
	94.708,52	67.253,24	689,00	161.272,76	53.967,52	36.705,24	689,00	89.983,76	71.289,00	40.741,00
	104.254,63	70.322,25	689,00	173.887,88	58.704,63	39.922,25	689,00	97.937,88	75.950,00	45.550,00

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Wohnobjekte und Grundstücke. Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2015 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 243 (Vj. TEUR 254) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 10. Dezember 2015 wurde das Stammkapital der Noratis GmbH im Wege einer Barkapitalerhöhung um EUR 50.000,00 von EUR 450.000,00 auf EUR 500.000,00 erhöht. Im Zuge dieser Kapitalerhöhung erhöhte sich die Kapitalrücklage der Gesellschaft um EUR 1.950.000,00 auf EUR 2.000.000,00.

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten Posten gegenüber Gesellschafter in Höhe von TEUR 909 (Vj. TEUR 233).

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

in TEUR	31.12.2015					31.12.2014				
	Restlaufzeit			Gesichert	Gesamt	Restlaufzeit			gesichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre			bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.163	25.571	18.919	79.653	79.653	8.939	18.676	12.915	40.530	40.530
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30	0	0	0	30	713	0	0	0	713
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	364	0	0	0	364	633	0	0	0	633
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.997	3.705	1.031	0	7.733	1.466	2.295	1.032	0	4.793
- davon aus Steuern ...	239	0	0	0	239	34	0	0	0	34
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2	0	0	0	2	3	0	0	0	3

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 sie die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausstatten wird, dass die Tochtergesellschaft ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum Bilanzstichtag beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 31.326.

Die Noratis GmbH hat nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Residential GmbH für eine Objektfinanzierung gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass sie die Noratis Residential GmbH finanziell so ausstatten wird, dass die Tochtergesellschaft ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Im Zeitpunkt der Abschlusserstellung beträgt das seitens der Noratis Residential GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 3.465.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Konzernbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 264 (Vj. TEUR 301) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2016 und 2019.

Derivative Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps im Volumen von TEUR 13.520. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR -135. 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 2.390 vereinbart. Am Bilanzstichtag beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR -1.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2015		2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	19.048	80	13.969	84
- Mieterlöse Wohnobjekte	4.748	20	2.736	16
- Mieterlöse Gewerblich	18	-	-	-
	<u>23.814</u>	<u>100</u>	<u>16.705</u>	<u>100</u>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Bestandsveränderungen

Die Kosten des Ankaufs der Handelsimmobilien bzw. der zum Verkauf bestimmten Immobilien und der aktivierungsfähigen Renovierungsmaßnahmen werden im Materialaufwand erfasst.

Zum Jahresende vorhandene Handelsbestände werden als Bestandsveränderungen ins Umlaufvermögen eingebucht. Abgänge bei den Vorräten werden als Bestandsminderungen ausgewiesen.

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält neben den Ankaufs- und Reparaturaufwendungen die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilien.

Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 437 belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Noratis GmbH setzt sich wie folgt zusammen:

Oliver C. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus

Igor Christian Bugarski, Dipl.-Bauingenieur, Neu-Isenburg

Die Geschäftsführer sind jeweils alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der ausgeübte Beruf entspricht der Organstellung.

Mit Eintrag vom 9. Januar 2016 beim Amtsgericht Frankfurt am Main wurde André Speth, Frankfurt am Main, die Einzelprokura für die Noratis GmbH erteilt.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Noratis GmbH dem Geschäftsführer Igor C. Bugarski ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 100 gewährt. Das Darlehen wurde mit 1 % verzinst und wurde am 30. Dezember 2015 nebst angefallenen Zinsen vollständig zurückgezahlt.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 19 Mitarbeiter (Vj. 16) beschäftigt.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

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

Eschborn, den 5. April 2016

Noratis GmbH

Oliver C. Smits
Geschäftsführer

Igor Christian Bugarski
Geschäftsführer

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015

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 wie im Vorjahr keine Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente enthalten, die für die Noratis GmbH nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

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

	2015
	TEUR
Periodenergebnis	1.076
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens.....	40
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-53
= Operativer Cash-Flow	1.063
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	265
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-42.568
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-350
= Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-41.590
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-67
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen.....	-3
= Cash-Flow aus Investitionstätigkeit.....	-70
+/- Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	2.000
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-700
+ Nettozufluss aus Fremdkapitalaufnahme und Mezzaninefinanzierung	41.461
= Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	42.761
= Veränderung Finanzmittelfonds	1.101
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode.....	1.369
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode.....	2.470

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 1.337, die für Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter der Noratis GmbH zur Verfügung stehen.

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015 beinhaltet keine Beträge die gesetzlichen Ausschüttungssperren unterliegen.

Aus dem Gesellschaftsvertrag der Noratis GmbH ergeben sich zudem am 31. Dezember 2015 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2015

	Eigenkapital der Noratis GmbH als Mutterunternehmen				Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital	
	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1-3 HGB	Gewinnvortrag	der Noratis GmbH zuzurechnender Konzernjahresüberschuss	Summe A	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	Ausgleichs-posten für nicht beherrschende Anteile	Summe B	Summe A + B
Werte in EUR									
Stand 1.1.2014	450.000,00	50.000,00	460.316,39	0,00	960.316,39	2.544,92	3.035,56	5.580,48	965.896,87
Gezahlte Dividende			-375.000,00		-375.000,00			0,00	-375.000,00
Konzernjahresüberschuss				804.134,25	804.134,25	0,00		0,00	804.134,25
Stand 31.12.2014	450.000,00	50.000,00	85.316,39	804.134,25	1.389.450,64	2.544,92	3.035,56	5.580,48	1.395.031,12
Stand 1.1.2015	450.000,00	50.000,00	889.450,64	0,00	1.389.450,64	2.544,92	3.035,56	5.580,48	1.395.031,12
Ausgabe von Anteilen	50.000,00	1.950.000,00			2.000.000,00			0,00	2.000.000,00
Gezahlte Dividende			-700.000,00		-700.000,00			0,00	-700.000,00
Konzernjahresüberschuss				1.076.698,33	1.076.698,33	0,00		0,00	1.076.698,33
Stand 31.12.2015	500.000,00	2.000.000,00	189.450,64	1.076.698,33	3.766.148,97	2.544,92	3.035,56	5.580,48	3.771.729,45

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 Handelsgesetzbuch erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht der Noratis GmbH, Eschborn, für das Geschäftsjahr 2015. Der Konzernlagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Noratis GmbH, Eschborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 beider 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, 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 6. April 2016

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt
Wirtschaftsprüferin

EINZELABSCHLUSS

22.4 Jahresabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2016 der Noratis GmbH, Eschborn

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00		500.000,00
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. Kapitalrücklage	2.000.000,00		2.000.000,00
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	0,00		267.344,75
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.056,00		11.537,00	IV. Jahresüberschuss	<u>4.082.392,99</u>	6.582.392,99	<u>1.069.554,67</u>
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>65.899,00</u>		<u>58.963,00</u>				<u>3.836.899,42</u>
		76.955,00	70.500,00	B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. Steuerrückstellungen	354.738,81		591.265,66
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		172.906,30	172.906,30	2. sonstige Rückstellungen	<u>404.033,83</u>	758.772,64	<u>482.704,46</u>
							<u>1.073.970,12</u>
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.061.935,31		48.327.600,01
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		36.863.614,71	44.167.034,30	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				TEUR 3.396 (TEUR 20.521)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.140,85		49.777,31	TEUR 7.314 (TEUR 15.172)			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.988.366,51		15.184.340,27	2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.500,00		29.600,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>872.772,55</u>		<u>141.873,40</u>	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
		10.934.279,91	15.375.990,98	TEUR 6 (TEUR 30)			
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.391.762,84	543.735,02	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	156.601,73		193.846,64
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		188.034,89	448.517,28	TEUR 157 (TEUR 194)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.959,04		52.426,28
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				TEUR 53 (TEUR 52)			
				5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>5.983.785,59</u>	42.260.781,67	<u>7.228.785,54</u>
				- davon aus Steuern			
				TEUR 106 (TEUR 238)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
				TEUR 4 (TEUR 3)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				TEUR 2.799 (TEUR 2.492)			
				- davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre			
				TEUR 955 (TEUR 1.031)			
				D. Rechnungsabgrenzungsposten		28.294,35	40.216,87
						<u>49.630.241,65</u>	<u>60.783.344,88</u>
		<u>49.630.241,65</u>	<u>60.783.344,88</u>				

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	28.611.736,00	22.956.375,57
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-7.303.419,59	-2.633.227,50
3. sonstige betriebliche Erträge	225.736,56	136.074,65
4. Materialaufwendungen		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-13.691.768,41	-12.572.652,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-1.403.868,82</u>	<u>-1.973.556,48</u>
	-15.095.637,23	-14.546.208,51
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	-40.892,26	-39.459,14
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.015.545,70	-851.800,78
8. Erträge aus Beteiligungen	3.100.000,00	0,00
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 3.100 (TEUR 0)		
9. Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag	961,34	712,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.161.181,01	214.975,90
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1.153 (TEUR 194)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.878.432,19	-2.210.642,10
- davon an verbundene Unternehmen TEUR 4 (TEUR 4)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-525.761,33	-429.919,96
13. Ergebnis nach Steuern	4.085.074,99	1.072.181,67
14. sonstige Steuern	-2.682,00	-2.627,00
15. Jahresüberschuss	<u>4.082.392,99</u>	<u>1.069.554,67</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und unter Beachtung der Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Wesentliche Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des BilRUG haben sich nicht ergeben. Insbesondere haben sich keine Auswirkungen im Zuge der erstmaligen Anwendung der Schwellenwerte nach dem BilRUG in Bezug auf die Anpassung der Vorjahreswerte ergeben.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

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

Ausweisänderungen und gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Zuge der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des BilRUG ist es zu einer Durchbrechung der Darstellungstetigkeit in Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung gekommen. Vor diesem Hintergrund wurde im vorliegenden Anhang für das Geschäftsjahr 2016 den gesonderten Angabe- und Begründungspflichtigen insbesondere in Bezug auf das geänderte GuV-Gliederungsschema des § 275 Abs. 2 bzw. 3 HGB nachgekommen.

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.

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.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Zugang	Abgang	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2016	2016	2016	31.12.2016	01.01.2016	2016	2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
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	13.774,07	7.954,12	3.131,95	0,00	11.086,07	2.688,00	4.661,00
	12.615,12	1.158,95	0,00	13.774,07	7.954,12	3.131,95	0,00	11.086,07	2.688,00	4.661,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	4.487,74	481,00	0,00	4.968,74	11.056,00	11.537,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.998,91	44.216,31	343,00	187.869,22	85.032,91	37.279,31	342,00	121.970,22	65.899,00	58.963,00
	160.020,65	44.216,31	343,00	203.893,96	89.520,65	37.760,31	342,00	126.938,96	76.955,00	70.500,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	172.906,30	0,00	0,00	172.906,30	0,00	0,00	0,00	0,00	172.906,30	172.906,30
	172.906,30	0,00	0,00	172.906,30	0,00	0,00	0,00	0,00	172.906,30	172.906,30
Anlagevermögen	345.542,07	45.375,26	343,00	390.574,33	97.474,77	40.892,26	342,00	138.025,13	252.549,30	248.067,30

Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2016 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2016 in TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	94	51	1 ¹⁾
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	74	35
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	106	3.188

¹⁾ vor Gewinnabführung

Die Gesellschaft ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 94% beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000. Die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) wird unter HRB 92909 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

Die Beteiligung wird unverändert zu ursprünglichen Anschaffungskosten (TEUR 123) bilanziert. Durch den Ergebnisabführungsvertrag sind Verluste bei der Tochtergesellschaft ausgeschlossen. Wegen der in der Beteiligungsgesellschaft liegenden unternehmensstrategischen Bedeutung werden die bilanzierten Anschaffungskosten ungeachtet des deutlich unter diesem Wert liegenden Eigenkapitals der Tochter und trotz der organschaftlichen Verlustausgleichspflichten der Noratis GmbH zum 31. Dezember 2016 als voll werthaltig angesehen.

Die Gesellschaft ist an der Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft (Bargründung durch die Noratis GmbH am 20. Mai 2015) verfügt über ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Die Noratis Wohnen GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der HRB 102252 geführt.

Die Gesellschaft ist an der Noratis Residential GmbH, Eschborn zu 100% beteiligt. Diese Gesellschaft (Bargründung durch die Noratis GmbH am 20. Mai 2015) verfügt über ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Die Noratis Residential GmbH, wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der HRB 102293 geführt.

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

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen handelt es sich um verzinsliche Forderungen in Höhe TEUR 9.988 (Vj. TEUR 14.937), die nicht innerhalb eines Jahres fällig sind.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 946 (Vj. TEUR 192) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 738 (Vj. TEUR 0), die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag 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

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

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt Noratis die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

Verbindlichkeiten

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2016 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten verzinsliche Darlehen gegenüber Gesellschaftern 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					31.12.2015				
	Restlaufzeit			besichert	gesamt	Restlaufzeit			besichert	gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre			bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.396	25.352	7.314	28.818	36.062	20.521	12.635	15.172	33.328	48.328
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6	0	0	0	6	30	0	0	0	30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157	0	0	0	157	194	0	0	0	194
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	53	0	0	0	53	52	0	0	0	52
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.799	2.230	955	0	5.984	2.492	3.705	1.031	0	7.228
- davon aus Steuern	74	0	0	0	74	238	0	0	0	238
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4	2	0	0	0	2

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

In der Bilanz zum 31. Dezember 2016 werden Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von TEUR 53 (Vj. TEUR 52) ausgewiesen.

Dieser Posten besteht ausschließlich gegenüber der Beteiligungsgesellschaft Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, und ergibt sich als Saldogröße durch eine Teilaufrechnungslage, wegen übereinstimmender Gleichartigkeit und Fälligkeit von untereinander bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten.

Einerseits bestehen Forderungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von TEUR 259 (Vj. TEUR 259), denen andererseits Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 312 (Vj. TEUR 311) gegenüberstehen, wobei in den Forderungen aufgrund des Gewinnabführungsvertrages bereits die Gewinnübernahme 2016 in Höhe von TEUR 1 enthalten ist und Tilgungen verrechnet sind. Beide Gesellschaften bilanzieren die Saldogröße von TEUR 53.

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 (Vj. TEUR 31.326).

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 Grundstückverkaufsvertrages 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.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen 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 bei der Gesellschaft zur Absicherung des Zinsrisikos - zeit- und volumengleich - mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 2.766. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR -45. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus dem 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 die Gesellschaft 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 Bilanz zum 31. Dezember 2016 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bestehen keine wesentlichen zu marktunüblichen 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.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	2016	%	2015	%
	TEUR		TEUR	
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	25.226	88	19.048	83
- Mieterlöse	2.677	9	3.909	17
- Geschäftsbesorgung	709	3		
	<u>28.612</u>	<u>100</u>	<u>22.956</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 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.

Die Umsatzerlöse gemäß Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 sind aufgrund der Berücksichtigung der Vorschriften des BilRUG nur eingeschränkt mit den Vorjahreswerten aus 2015 vergleichbar. Unter nachrichtlicher Darstellung der Umsatzerlöse des Vorjahres unter Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG ergibt sich folgendes Bild:

	2016	%	2015	%
	TEUR		TEUR	
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	25.226	88	19.048	83
- Mieterlöse	2.677	9	3.909	17
- Geschäftsbesorgung	709	3	49	0
	<u>28.612</u>	<u>100</u>	<u>23.006</u>	<u>100</u>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

Die Erlöse aus Geschäftsbesorgung betreffen ausschließlich die im Rahmen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge.

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	2015
	TEUR	TEUR
Zugänge Immobilie	13.692	12.573
Abgänge Immobilie	-20.995	-15.206
	<u>-7.303</u>	<u>-2.633</u>

Materialaufwand

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

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.692	12.573
Umlagefähige Betriebskosten	644	1.094
Nicht umlagefähige Betriebskosten	760	879
	<u>15.096</u>	<u>14.546</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst.

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Vertriebskosten	23	69
Sonstige Betriebskosten	992	783
	<u>1.015</u>	<u>852</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 526 (Vj. TEUR 430) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnübernahme in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 1) betrifft ausschließlich solche aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn.

Ertrag aus Beteiligungen

Der Ertrag aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.100 (Vj. TEUR 0) betrifft eine Gewinnausschüttung der Noratis Residential GmbH.

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 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.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsleitung 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.

Eschborn, den 20. Februar 2017

Noratis GmbH

Igor Christian Bugarski
Geschäftsführer

André Speth
Geschäftsführer

Der folgende in Übereinstimmung mit § 322 Handelsgesetzbuch erteilte Bestätigungsvermerk bezieht sich auf den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Noratis GmbH, Eschborn, für das Geschäftsjahr 2016. Der Lagebericht ist weder in diesem Prospekt abgedruckt, noch kraft Verweises einbezogen.

Bestätigungsvermerk

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

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 30. März 2017

RGT TREUHAND

Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Gerhard Klotz
Wirtschaftsprüfer

Unterschriften

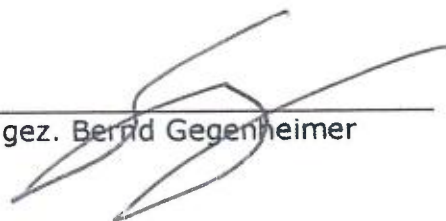
Eschborn, Frankfurt, den 19. Juni 2017

Noratis AG


gez. André Speth


gez. Igor Christian Bugarski

ICF BANK AG


gez. Bernd Gegenheimer


gez. Martin Schmeißer