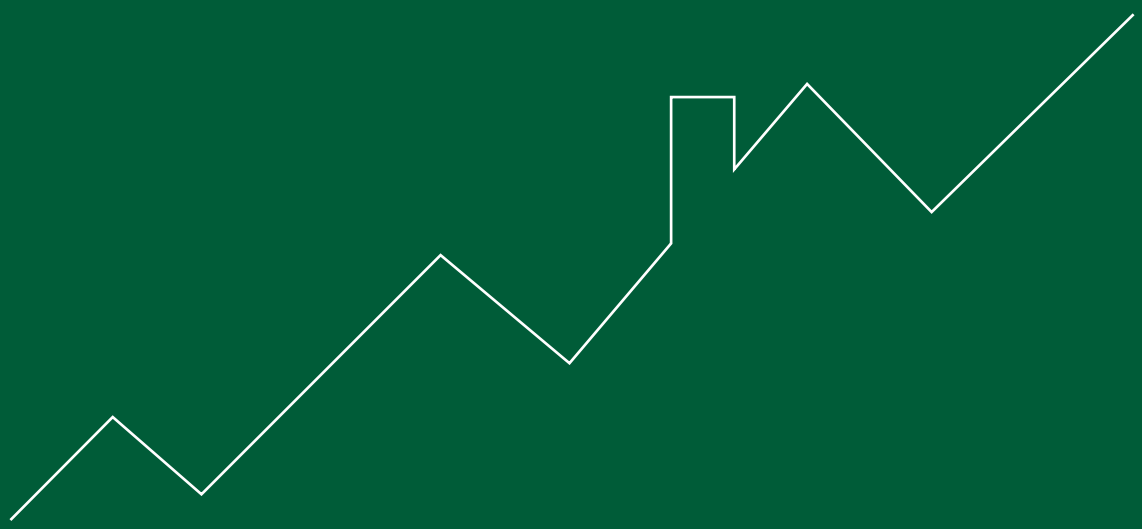
NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN



Geschäftsbericht 2019

Konzernkennzahlen (HGB)

	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	23,8	44,6	68,0	56,1	75,9
EBIT (Mio. Euro)	3,8	9,9	15,2	15,6	15,8
EBT (Mio. Euro)	1,5	6,0	12,2	12,8	12,1
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	1,1	4,2	8,7	9,3	8,7
Ergebnis pro Aktie (unverwässert, Euro)*	239,27	841,04	2,97	2,57	2,40
Bilanzsumme (Mio. Euro)	92,7	87,5	127,8	214,1	258,9
Verkaufte Einheiten**	249	593	587	294	339
Gekaufte Einheiten**	884	136	773	893	955
Einheiten**	1.465	1.008	1.194	1.791	2.407
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m²)	93.000	69.000	80.000	123.000	161.000

* jeweils auf Basis der ausgegebenen Aktien bzw. Geschäftsanteile zum 31. Dezember: (2015: 4.500, 2016: 5.000, 2017: 2.920.000, 2018 und 2019: 3.601.897)

** inkl. Gewerbeeinheiten

04	Vorwort
06	Interview mit dem Vorstand
08	Über das Unternehmen
12	Fallstudie Trier: Ein Gewinn für alle
14	Das Immobilienportfolio
20	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
24	Bericht des Aufsichtsrats
29	Konzernabschluss
35	Konzernanhang
57	Konzernlagebericht
78	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
83	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2019 hat sich die Noratis AG unseren Erwartungen entsprechend weiter positiv entwickelt. Bei guter Profitabilität konnten wir unser Immobilienportfolio ausbauen und wichtige Weichenstellungen für unsere zukünftige Unternehmensentwicklung umsetzen.

Mit einem Anstieg unserer bewirtschafteten Einheiten um rd. 34 Prozent auf 2.407 zum Jahresende 2019 haben wir einen neuen Bestwert in der Unternehmensgeschichte erreicht. Einhergehend mit dem Ausbau des Portfolios sind auch die Mieteinnahmen deutlich gestiegen, um 63 Prozent auf 12,9 Mio. Euro. Damit entfallen von unserem Umsatz 2019 in Höhe von 75,9 Mio. Euro insgesamt 17 Prozent auf Mieteinnahmen, ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Stabilisierung unseres Unternehmenserfolgs. Den größten Umsatzbeitrag lieferten auch weiterhin die Objektverkäufe, die unverändert fester Bestandteil unseres Geschäftsmodells sind. Mit einem Ergebnis vor Steuern, EBT, von 12,1 Mio. Euro haben wir uns wie prognostiziert auf dem guten Niveau der beiden Vorjahre bewegt.

2019 haben wir insgesamt 339 Einheiten veräußert und damit unsere Rendite aus der Entwicklung dieser Immobilien realisiert. Gekauft wurden von uns 955 Einheiten. Dabei konnten wir Immobilienbestände an einzelnen Standorten ausbauen, wie z.B. in Celle oder im Rhein-Main-Gebiet, aber auch neue Standorte wie u.a. Kassel, Leipzig und Magdeburg erschließen.

Die erfreuliche Geschäftsentwicklung zeigt sich auch bei der Bilanzsumme, die mit 258,9 Mio. Euro ebenfalls einen neuen Höchststand erreicht hat, eine Folge unseres gewachsenen Immobilienbestands. Hier liegt die Basis unserer zukünftigen Erträge. Durch unsere Bilanzierung nach dem deutschen HGB und die Tatsache, dass sämtliche Immobilien aufgrund der Veräußerungsabsicht im Umlaufvermögen bilanziert sind, werden Wertsteigerungen unserer Objekte erst bei der Veräußerung sichtbar. Bis dahin generieren wir durch die Aufwertung der Immobilien stille Reserven, also Bewertungsreserven in der Bilanz, die aus Unterschieden zwischen bilanzierten Wertansätzen der einzelnen Immobilien und der tatsächlich am Markt erzielten Immobilienpreise resultieren. Unsere ausgewiesenen Ergebnisse zeigen damit nur einen Teil des wirtschaftlichen Erfolges eines Jahres. Ein anderer Anteil ist erst in der Zukunft zu sehen, wenn durch Objektverkäufe diese stillen Reserven gehoben werden. Wie bereits in den Vorjahren wurden uns auf Basis eines externen Marktwertgutachtens auch für den Bilanzstichtag 2019 wieder wesentliche stille Reserven in unserem deutlich ausgeweiteten Portfolio von unabhängiger Seite bestätigt.

Bei der erfolgreichen Arbeit mit unserem Immobilienbestand bleiben wir unserer Strategie treu, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten. Wir kaufen bewusst vorzugsweise Objekte, die in die Jahre gekommen sind und bei denen konkreter Handlungsbedarf besteht, z.B. bei der Bausubstanz, Anlagentechnik oder hohem Leerstand. Auch investieren wir gerne an B- und C- Standorten, da dort, im Gegensatz zu den Top-Lagen der Großstädte, noch attraktive Ankaufsmöglichkeiten zu auskömmlichen Renditen bestehen. Unser Ziel ist es dabei, an den jeweiligen Standorten ein besonders attraktives Mietangebot zu bieten, was Miethöhe und Qualität angeht. So sorgen wir auch für eine nachhaltige positive Entwicklung eines Standortes.

Igor Christian Bugarski
CEO

André Speth
CFO

Wir modernisieren leerstehende Wohnungen, kümmern uns um das gesamte Erscheinungsbild unserer Liegenschaften und das Mieterverhalten und prüfen auch, inwieweit energetische Maßnahmen nachhaltig sein könnten. Dabei sehen wir die Mieter als Partner, als unsere Kunden. Wir freuen uns über die Mieter im Objekt und senken Leerstände durch die Aufwertung bisher nicht genutzter Einheiten. Diesen Ansatz schätzen nicht nur unsere Mieter. Auch Städte und Gemeinden wissen um die Vorteile, wenn Wohnraum erhalten und geschaffen wird, in dem Mieter gerne leben. Indem wir attraktive Immobilien für Mieter, Selbstnutzer und Investoren entwickeln, schaffen wir auch für unsere Aktionäre langfristige Werte. Die Entwicklung der Noratis AG zeigt es.

Durch unsere Ausrichtung und Spezialisierung konnten wir im vergangenen Jahr den Immobilienbestand deutlich ausbauen, obwohl die Immobilienmärkte weiter von einer hohen Nachfrage vielerorts geprägt waren. Hierauf wollen wir aufsetzen und auch in Zukunft weiter wachsen.

Mit dem im März 2020 erfolgten Einstieg der Familie Merz bei der Noratis AG haben wir zusätzlichen finanziellen Spielraum gewonnen, den wir in den kommenden Jahren nutzen wollen. Wir sehen weiter erhebliches Potenzial im Markt und sind davon überzeugt, dass die mittel- und langfristigen Perspektiven unverändert gut sind. Auch wenn die Auswirkungen der Corona-Krise aktuell schwer abzuschätzen sind, gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass mögliche Auswirkungen auf das Geschäft nur temporär sind und es zu keinen nachhaltigen Verwerfungen an den Kapital- und Immobilienmärkten kommt.

Mit unserem Dividendenvorschlag von 0,80 Euro je Aktie wollen wir unsere Anteilseigner an der guten Geschäftsentwicklung partizipieren lassen und gleichzeitig zusätzliche Flexibilität schaffen. Deshalb stellen wir weitere 0,30 Euro je Aktie in eine kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehende Ausschüttungsreserve ein. Weitere 0,10 Euro je Aktie führen wir zudem einem Sozialfonds zu, um Mietern, die durch die Corona-Krise besonders betroffen sind, helfen zu können. Damit beläuft sich der Gesamtbetrag der genannten Komponenten auf 1,20 Euro je Aktie.

Die gute Entwicklung der Noratis AG wäre ohne den Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich. Hierfür möchten wir uns ganz herzlich bedanken. Unser Dank gilt zudem unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionäre, möchten wir für das entgegengebrachte Vertrauen danken. Wir werden nicht nachlassen, mit unserem Einsatz die Entwicklung der Noratis AG weiter voranzutreiben. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth

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

Die Noratis AG investiert vor allem in kleinere Immobilienportfolios in B- und C-Lagen, die häufig bereits in die Jahre gekommen sind. Warum diese Ausrichtung?

Igor Christian Bugarski: Diese Immobilien werden in der Regel von weniger Investoren beachtet und können deshalb vergleichsweise günstig eingekauft werden. Indem wir mit den Immobilien arbeiten und sie gezielt aufwerten, schaffen wir attraktiven Wohnraum mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, der stark nachgefragt wird. Kurz gesagt: Wir heben die Wertpotenziale vor Ort und erzielen damit eine attraktive Rendite. Aufgrund unserer zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Projekte sind wir in der Lage, den Investitionsbedarf dieser Objekte gut abschätzen zu können. So schaffen wir Mehrwert für alle Stakeholder, vom Mieter bis zu unseren Aktionären.

Wieso betonen Sie bei der Bestandsentwicklung die Interessen der verschiedenen Stakeholder?

Igor Christian Bugarski: Wir sind grundsätzlich davon überzeugt, dass die Grundlage für nachhaltigen Erfolg die Zufriedenheit aller Stakeholder ist, denn dies ist die Voraussetzung für wiederkehrendes Geschäft. Beginnend mit zufriedenen Mitarbeitern schaffen wir erfolgreiche Projekte, die wiederum wichtige Referenzen sind und auch als Zugang zu weiteren Immobilienportfolios dienen. Wir optimieren Wohnimmobilien durch sinnvolle Investitionen und behandeln die Mieter dabei als Kunden und Partner. Zufriedene Mieter sorgen für niedrige Leerstände und stabile Cashflows. Deshalb modernisieren wir z.B. auch nur freie Wohnungen und freuen uns über die vorhandenen Mieter, die gerne in ihren Wohnungen leben. Dieser Ansatz wird geschätzt bei den Mietern, aber auch von Seiten der Städte und von Immobilienverkäufern. Durch diesen Ansatz schaffen wir gleichzeitig Vertrauen und Werte, und das ist natürlich im Interesse der meisten unserer Stakeholder, vor allem unserer Aktionäre.

In den vergangenen drei Jahren lag ihr Ergebnis vor Steuern jeweils bei über 12 Mio. Euro. Können Sie uns die Zahlen erläutern?

André Speth: Unser Ergebnis wird aus Mieteinnahmen und Objektverkäufen gespeist. Während die Mieten für regelmäßige Einnahmen sorgen, sind bei den Objektverkäufen vor allem Portfolioveräußerungen von Bedeutung. Pro Jahr haben wir dabei mehrere Projekte in der Umsetzung, bei denen wir einen Verkaufsprozess initiieren. Erst im Verlauf der zweiten Jahreshälfte wird dann entschieden, ob alle Projekte zur Zielerreichung noch im gleichen Jahr veräußert werden, oder ob der Verkauf von einzelnen Portfolios erst im darauffolgenden Geschäftsjahr ergebniswirksam wird. So können wir über die Projektverkäufe eine Verstetigung des Ergebnisses erzielen, wie die vergangenen Jahre zeigen. Da wir darüber hinaus nach HGB bilanzieren, werden die Wertsteigerungen durch unser aktives Asset Management erst bei den Objektverkäufen sichtbar.

Das heißt, Sie sprechen von stillen Reserven im Immobilienbestand?

André Speth: Wir arbeiten aktiv mit unseren Immobilienbeständen, um nachhaltige Werte zu schaffen. 2019 haben wir 339 Wohnungen verkauft, unser Immobilienbestand lag zum Jahresende bei rd. 2.400 Wohnungen. Da gehen wir natürlich davon aus, dass nennenswerte stille Reserven in der Bilanz sind. Dies sollte bei einer Bewertung der Noratis-Aktie berücksichtigt werden. Die genaue Höhe hängt dabei von den konkreten Maßnahmen am Objekt bzw. dem aktuellen Stand der Modernisierungsmaßnahmen und den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ab.

Sie haben 2019 Ihre Bestände im Rhein-Main-Gebiet und in Celle ausgebaut. Ist das ein Trend, sich an vorhandenen Standorten zu vergrößern?

Igor Christian Bugarski: Wir sind und bleiben ein bundesweiter Investor. Wenn wir einen Standort bereits sehr gut kennen und hier weitere attraktive Zukäufe möglich sind, dann investieren wir natürlich gerne auch in kleinere Wohnungsbestände vor Ort. Dies war im Rhein-Main-Gebiet der Fall und auch in Celle. Zusätzlich haben wir aber auch an zahlreichen neuen Standorten investiert, etwa in Magdeburg, Leipzig und Neuruppin. Es hängt von der Immobilie und dem jeweiligen Business Case ab. Was wir jedoch auch weiterhin nicht planen sind Investitionen im Ausland. Der deutsche Markt ist groß und attraktiv genug, um hier weiter zu wachsen.

Neubauwohnungen sehen Sie nicht als Konkurrenz für Ihr Geschäft. Können Sie das erläutern?

André Speth: Die Grundstücks- und Baupreise kennen seit Jahren nur eine Richtung, nach oben. Noch ausschlaggebender ist die stetig anwachsende Menge an Bauvorschriften, die den Neubau immer komplexer und teurer gestalten. Damit ist es heute praktisch kaum möglich, mit einer vernünftigen Rendite einen Neubau für weniger als 10 Euro pro Quadratmeter im Monat zu vermieten, wenn man nur die Baupreise beachtet. Der Grundstückspreis ist dabei noch gar nicht berücksichtigt. Wir sind aber gerade an B- und C-Standorten aktiv, also in kleineren und mittelgroßen Städten. Und dort sind 10 Euro häufig viel zu hoch. Wenn wir ein modernisiertes Bestandsobjekt an solchen Standorten vermieten, dann liegt die Monatsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche je nach Objekt und Lage in der Regel deutlich unter 10 Euro, in unserem Portfolio beträgt der Durchschnitt zwischen 6 und 7 Euro. Daher sprechen wir auch von bezahlbarem Wohnraum. Unsere Objekte bieten ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis am jeweiligen Standort, das macht die Attraktivität aus.

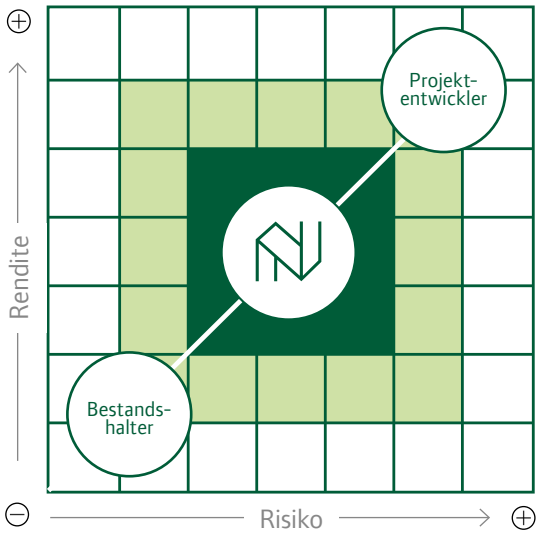
Wie möchten Sie die Noratis AG mittelfristig weiterentwickeln?

Igor Christian Bugarski: Die Noratis AG ist und bleibt ein Bestandsentwickler. Wir wollen natürlich weiter wachsen und sehen im Markt aufgrund unseres Netzwerks und unserer Plattform auch noch erhebliches Potenzial für den Ausbau unseres Geschäfts. Ein deutlich größeres Immobilienportfolio bedeutet, dass die Mieteinnahmen zukünftig eine noch stärkere Säule unseres Geschäftsmodells werden sollen und folgt unserer Strategie, die Sicherheit eines Bestandshalters mit der Überrendite eines Projektentwicklers zu verbinden. Zusammen mit planmäßigen Verkäufen aufgewerteter Immobilienportfolios wollen wir so die Attraktivität der Noratis AG weiter ausbauen und damit gemäß unserem Ansatz Mehrwert schaffen für Mieter, Mitarbeiter, Finanzierungspartner und vor allem für unsere Aktionäre.

Über das Unternehmen

Die Noratis Gruppe ist Bestandsentwickler von Wohnimmobilien und investiert deutschlandweit. Das Unternehmen ist dabei auf Objekte mit technischem sowie kaufmännischem Entwicklungspotenzial in Sekundärlagen spezialisiert. Diese Immobilien werden so aufgewertet, dass attraktiver und gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum erhalten wird. Dabei hat die Noratis AG die Interessen aller Stakeholder im Blick – von Aktionären und Investoren, bis hin zu Mitarbeitern, Kommunen und Mietern. Durch diesen auf Vertrauen, Langfristigkeit und vor allem spürbaren Mehrwert angelegten Ansatz ist die Noratis AG ein bevorzugter Partner bei der Modernisierung von Bestandswohnungen im gesamten Bundesgebiet.

Durch die Ausrichtung auf die Entwicklung bestehender Immobilienbestände kombiniert die Noratis AG die Vorteile aus der Bestandshaltung mit denen der Projektentwicklung. Der vorhandene Immobilienbestand sorgt für regelmäßige Cashflows, während die Projektentwicklung zusätzliche Ergebnisbeiträge beisteuert. Hieraus resultiert ein attraktives Risiko-Rendite-Profil.



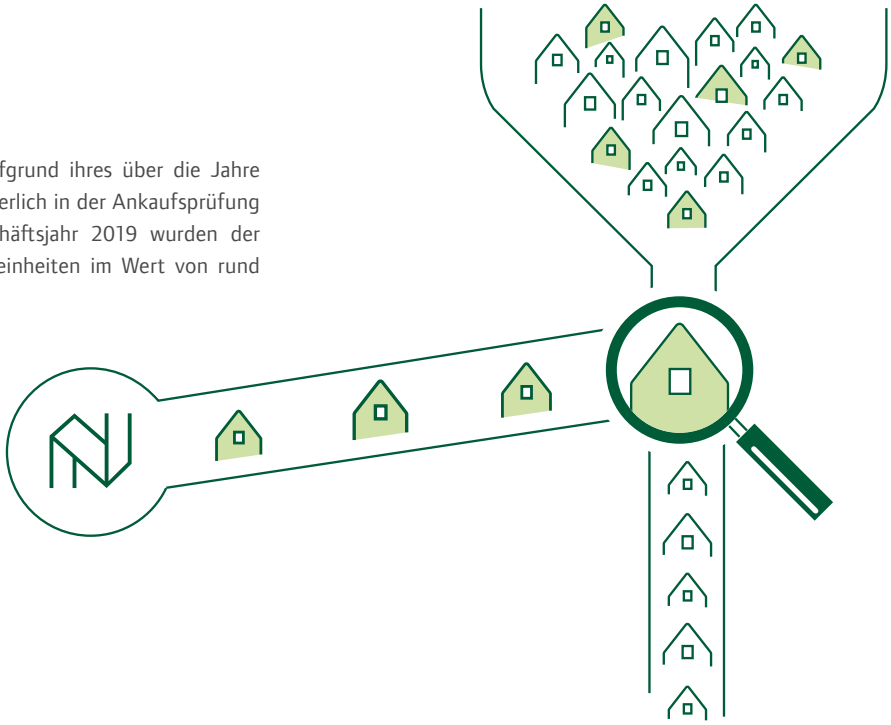
Die Wertschöpfungskette

Die Noratis AG deckt die Kernaufgaben der Wertschöpfungskette durch qualifiziertes inhouse-Know-how ab. Hierzu gehören die Objektauswahl und der Objektankauf, das Asset Management mit der technischen und kaufmännischen Entwicklung der Liegenschaften sowie der Immobilienverkauf. Dabei kann auf die Kompetenz von rd. 50 Mitarbeitern zurückgegriffen werden.

Ankauf | Asset Management | Verkauf

Ankauf

Die Noratis AG befindet sich aufgrund ihres über die Jahre gewachsenen Netzwerks kontinuierlich in der Ankaufsprüfung geeigneter Immobilien. Im Geschäftsjahr 2019 wurden der Noratis AG über 220.000 Wohneinheiten im Wert von rund 22,7 Mrd. Euro angeboten.



Hiervon wurden in einem mehrstufigen Auswahlprozess schließlich 10 Portfolios mit 955 Wohneinheiten gekauft. Noratis erwirbt dabei sowohl Wohnungen zur Erweiterung bestehender Portfolios als auch deutschlandweit Objekte an neuen Standorten. Im Fokus sind dabei Siedlungsbauten, Werkswohnungen und Quartiere in Sekundärlagen. Die Zukäufe erfolgen vor allem in Städten ab ca. 10.000 Einwohnern sowie in Randlagen von Ballungsgebieten. In diesen Bereichen sind die Ankaufsrenditen höher als an den Top-Standorten. Zudem lässt die jahrelange Erfahrung der Noratis hier deutlich niedrigere Preisschwankungen erwarten. Erworben werden Einzelobjekte ab ca. 20 Wohneinheiten bis hin zu Portfolios mit einigen Hundert Wohneinheiten oder mehr.

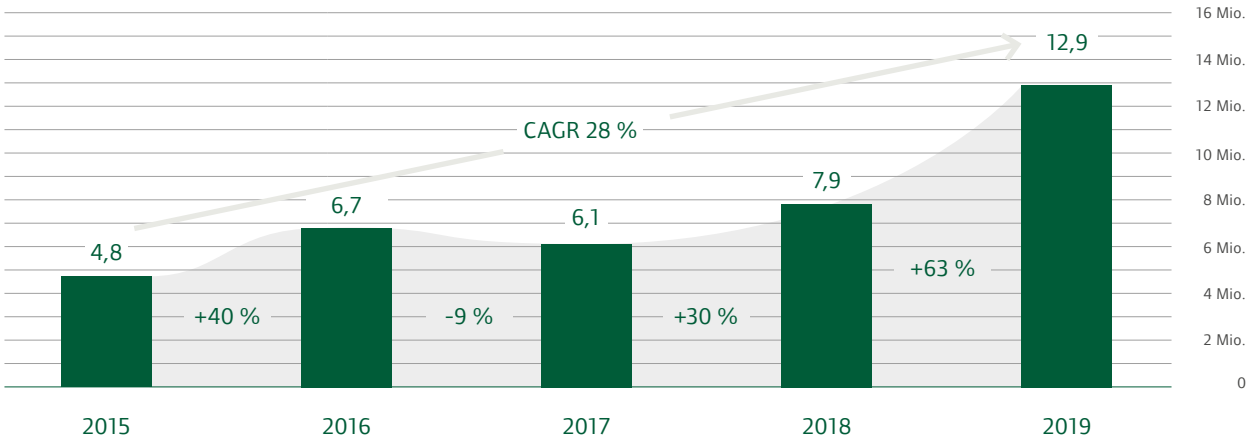
Die Objekte verfügen dabei oftmals über einen Renovierungsstau, Leerstand und/oder technischen sowie kaufmännischen Entwicklungsbedarf. Aufgrund der großen Zahl erfolgreich abgeschlossener Immobilienprojekte sowie des inhouse-Knowhows, erstellt die Noratis bereits bei der Objekt- und Standortanalyse eine qualifizierte Abschätzung des Investitionsbedarfs und des Wertsteigerungspotenzials.

Asset Management

Durch ein aktives Asset Management sorgt die Noratis mit wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen für eine Aufwertung des Immobilienbestandes. So werden je nach Standort und Objektzustand durch gezielte Investitionen Außenanlagen verbessert, Fassaden erneuert, energetische Maßnahmen umgesetzt oder leerstehende Wohnungen renoviert. Die Noratis verzichtet bewusst auf Luxussanierungen, vielmehr zielt sie bei den Aufwertungen der Objekte darauf, attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Der Anspruch ist dabei, am Standort ein attraktives Preis-/Leistungsverhältnis zu bieten. Die Mieter werden als Kunden gesehen, deren Zufriedenheit Teil des seit Jahren erfolgreichen Geschäftsmodells der Noratis ist.

Durch den Ausbau des Immobilienbestandes 2019 sind auch die Mieteinnahmen weiter gestiegen: Nach 7,9 Mio. Euro im Jahr 2018 wurden im Berichtszeitraum insgesamt Bruttomieten in Höhe von 12,9 Mio. Euro erzielt. Dies entspricht einem Anstieg von über 60 Prozent.

Entwicklung der Bruttomieterlöse
(Mio. Euro Konzern, HGB)



Immobilienverkauf

Der Verkauf optimierter Immobilien ist Bestandteil des Geschäftsmodells. Dabei entscheidet die Noratis im Einzelfall, ob Objekte zunächst weiter im Bestand gehalten werden und so für stetige Mieteinnahmen sorgen, oder durch Objektverkäufe die Entwicklerrendite aus der Bestandsaufwertung realisiert wird. Ein Verkauf erfolgt dabei entweder im Rahmen von Blockverkäufen oder durch Einzelprivatisierungen. Bei Letzterem haben vorhandene Mieter über das Vorkaufsrecht die Möglichkeit, ihre Wohnung zu erwerben. Ebenso können neue Eigentümer renovierte Wohnungen zur Selbstnutzung kaufen. Zudem werden auch verstärkt private Kapitalanleger angesprochen.

Seit 2014 hat die Noratis AG insgesamt Wohnungen im Wert von über 240 Mio. Euro veräußert. Diese Summe entfiel auf insgesamt rund 2.200 Wohneinheiten.

Die Noratis hat im Geschäftsjahr 2019 Wohnungen in Erlensee, Frankfurt-Bornheim und -Fechenheim, im Raum Erfurt sowie in Großkrotzenburg, Riedstadt, Zweibrücken und Trier verkauft. Insgesamt wurden 339 Wohnungen veräußert, davon 31 Wohnungen im Rahmen von Einzelprivatisierungen.

Anzahl verkaufte Einheiten seit 2014

2014	2015	2016	2017	2018	2019
98	249	593	587	294	339

RATINGEN

Ein Gewinn für alle - Fallstudie Trier

„Ich bin richtig begeistert. Und nicht nur ich. Es kommen tatsächlich Leute vorbei, um Fotos von den Wohnhäusern zu machen, weil sich die Straße so positiv verändert hat, weil sie ein richtiger Ort zum Wohlfühlen geworden ist“, berichtet Mario Lamberti. Der 50-Jährige wohnt seit über zwanzig Jahren in der Zurmainer Straße 126-142 in Trier unweit der Mosel. Als Hausmeister hat er einen besonderen Blick auf die Objekte und ist gleichzeitig auch die gute Seele der Liegenschaft. Lamberti kümmert sich darum, dass alles in Schuss ist, koordiniert notwendige Reparaturen, tauscht eine defekte Glühbirne aber gerne auch einfach selbst aus.

Die fertig gedämmte Fassade mit neuen Balkonen

Die Fassade wird gedämmt

Eine modernisierte Wohnung

Vorher: Müll türmt sich vor den Häusern

Nachher: Ein echter Ort zum Wohlfühlen

Ein Ort zum Wohlfühlen war es hier nicht immer. Als die Noratis 2016 die ersten Objekte erworben hatte, türmten sich Autoreifen auf den Rasenflächen. Von den Häusern blätterte der Putz, die Treppenhäuser waren deutlich in die Jahre gekommen und eine Wohnung wurde nächtlich von wechselnder Kundschaft frequentiert. Die Mängelliste war lang und der Leerstand mit rund 10 Prozent entsprechend hoch.

Doch die umfangreiche Analyse des Standortes und der Objekte zeigte ein anderes Bild. Der Standort steckte voller Potenziale, die es zu heben galt. Die Grundidee war, mit den richtigen Maßnahmen die Gebäude behutsam aufzuwerten, wertvollen Wohnraum zu erhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Immerhin wuchs die Stadt an der Mosel mit rd. 110.000 Einwohnern und hatte das Objekt sowie umliegende Immobilien deswegen gerade in das Stadtentwicklungskonzept „Trier-Nord“ aufgenommen.

Auf Basis der Objektanalyse erstellte Noratis einen umfangreichen Renovierungsplan, der auch der Stadt präsentiert wurde. Die Maßnahmen beinhalteten dabei etwa eine Aufwertung des Umfelds und die sukzessive Renovierung leerstehender Wohnungen. Bestehende Mieter konnten in ihren Wohnungen bleiben und konnten so miterleben, wie sich die Wohnqualität verbesserte. Dabei änderte sich auch der äußere Eindruck deutlich. Die Fassaden wurden gedämmt, ebenso wie Keller- und oberste Geschossdecke, mit dem Ziel die Nachhaltigkeit des Gebäudes zu steigern und die Nebenkosten zu senken. Bestehende Balkone wurden in Stand gesetzt bzw. Wohnungen, die bisher noch keinen Balkon hatten, erhielten nun einen. Außerdem verstärkte ein helles Farbkonzept das neue Wohlfühl-Image der Gebäude.

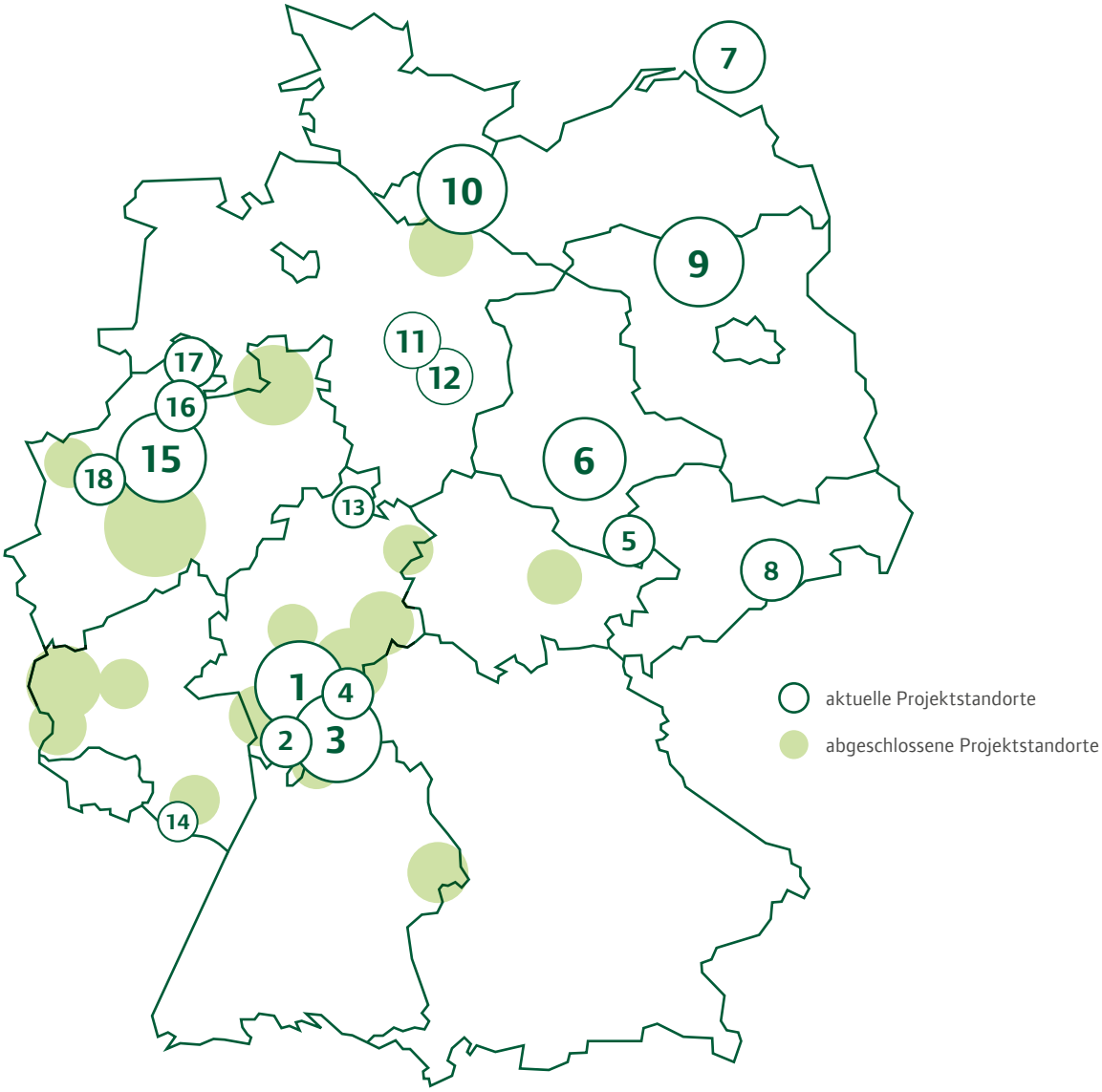
Die Erfolge ließen nicht lange auf sich warten. Der Standort gewann deutlich an Attraktivität und konnte neue Mieter anziehen. Mit der sinkenden Leerstandsquote und der Vermietung der renovierten Wohnungen stiegen die Mieteinnahmen. Dies machte die Objekte auch für weitere Immobilieninvestoren interessant. Nach rund 2,5 Jahren veräußerte die Noratis die 100 Wohneinheiten Anfang 2019 an den Vermögensverwalter Fundamenta. „Als international tätiger Vermögensverwalter suchen wir ständig nach attraktiven Immobilien. Immobilien ohne Renovierungsstau, ohne soziale Spannungen. Einfach solide Immobilien die funktionieren und einen laufenden Ertrag für unsere Investoren erwirtschaften“, erklärt Christian Paul, Vorsitzender des Vorstands der Fundamenta Group Deutschland das Ziel seines Unternehmens. „Mit Immobilien der Noratis haben wir bereits in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht. Und auch bei dem Portfolio in Trier hat uns das nachhaltige Gesamtkonzept überzeugt“.

Mit dem Blockverkauf realisierte Noratis die Entwicklerrendite für das überaus erfolgreiche Immobilienprojekt. Ein Gewinn für Noratis, aber auch ein Gewinn für die Mieter und für die Stadt Trier. Ganz dem Multi-Stakeholder-Ansatz der Noratis entsprechend, der auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.

Objektdaten

Ankauf	Juni 2016 – Juni 2017
Verkauf	Januar 2019
Anzahl Wohnungen	100
Mietfläche	8.500 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

Das Immobilienportfolio



Die Noratis konnte auch 2019 ihren Immobilienbestand weiter ausbauen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 955 Einheiten erworben. Dabei hat die Noratis sowohl an bestehenden Standorten, wie dem Rhein-Main-Gebiet und Celle, weitere Objekte erworben als auch neue Standorte erschlossen. Verkauft wurden 2019 insgesamt 339 Einheiten. Damit ist der Immobilienbestand von 1.791 Einheiten Ende 2018 um rund 34 Prozent auf 2.407 Einheiten Ende 2019 gestiegen.

Die Noratis investiert als Bestandsentwickler bundesweit in Wohnimmobilien. Ende 2019 wurden Immobilien an 18 Standorten gehalten. Neben den Wohnimmobilien befinden sich im Bestand der Noratis AG auch einzelne Gewerbeeinheiten, z.B. in Form kleinerer Läden in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurden zum Ende des Geschäftsjahres 60 Gewerbeeinheiten gehalten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert vor allem aus Einheiten, die von einer Pflegeeinrichtung für betreutes Wohnen genutzt werden.

Bei einer Gesamtwohnfläche von rd. 161.500 m² lag die durchschnittliche Wohnungsgröße bei rd. 67 m². Auf die Gewerbeflächen entfielen 11.500 m².

Entwicklung des Noratis Immobilienportfolios

		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Gesamtbestand	Einheiten	1.194	1.791	2.407
Wohneinheiten	Einheiten	1.186	1.774	2.347
Wohnfläche	m²	76.500	116.500	149.500
Durchschnittsgröße der Wohnungen	m²	67	66	67
Gewerbeeinheiten	Einheiten	8	17	60
Gewerbefläche	m²	3.600	6.450	11.500

1

Standort	Frankfurt-Höchst
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	18
Mietfläche	800 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

1

Standort	Frankfurt-Innenstadt
Ankauf	Juli 2019
Einheiten	25*
Mietfläche	2.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 4 Gewerbeeinheiten

1

Standort	Frankfurt-Rödelheim
Ankauf	August 2018
Einheiten	9*
Mietfläche	500 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 2 Gewerbeeinheiten

1

Standort	Frankfurt-Ginnheim
Ankauf	September 2018
Einheiten	363*
Mietfläche	24.200 m²
Vertriebsweg	Privatisierung

* davon 7 Gewerbeeinheiten

2

Standort	Riedstadt
Ankauf	September 2015
Einheiten	13 von 24
Mietfläche	1.200 von 2.200 m²
Vertriebsweg	Privatisierung

3

Standort	Neu-Isenburg I
Ankauf	Juni 2019
Einheiten	35
Mietfläche	3.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

3

Standort	Neu-Isenburg II
Ankauf	September 2019
Einheiten	150
Mietfläche	8.600 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

4

Standort	Erlensee
Ankauf	September 2016
Einheiten	36 von 46
Mietfläche	2.700 von 3.500 m²
Vertriebsweg	Privatisierung

5

Standort	Leipzig
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	60
Mietfläche	3.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

6

Standort	Magdeburg
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	149
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

7

Standort	Rügen
Ankauf	März 2017
Einheiten	142*
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 3 Gewerbeeinheiten

8

Standort	Freital
Ankauf	Februar 2019
Einheiten	93*
Mietfläche	8.900 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 40 Gewerbeeinheiten (altersgerechtes Wohnen)

9

Standort	Neuruppin
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	165
Mietfläche	13.200 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

10

Standort	Ratzeburg / Mölln
Ankauf	November 2017
Einheiten	355*
Mietfläche	19.300 m² / 1.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 1 Gewerbeeinheit

11

Standort	Celle I
Ankauf	Juni 2018
Einheiten	252
Mietfläche	19.300 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

11

Standort	Celle II
Ankauf	Oktober 2019
Einheiten	65
Mietfläche	3.700 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

12

Standort	Königslutter
Ankauf	Juni 2018
Einheiten	93
Mietfläche	5.500 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

13

Standort	Kassel
Ankauf	März 2019
Einheiten	36
Mietfläche	2.400 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

14

Standort	Zweibrücken
Ankauf	September 2013
Einheiten	1 von 24
Mietfläche	100 von 1.200 m²
Vertriebsweg	Privatisierung

15

Standort	Ratingen
Ankauf	Dezember 2018
Einheiten	156
Mietfläche	11.000 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

16

Standort	Gladbeck
Ankauf	Mai 2017
Einheiten	32*
Mietfläche	3.400 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

* davon 3 Gewerbeeinheiten

17

Standort	Steinfurt
Ankauf	August 2019
Einheiten	111
Mietfläche	6.200 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

18

Standort	Krefeld
Ankauf	Dezember 2019
Einheiten	48
Mietfläche	3.100 m²
Vertriebsweg	Blockverkauf

NEU-ISENBURG

Die Noratis AG am Kapitalmarkt in 2019

Aktienkurs

Die Aktie der Noratis hat im Jahr 2019 unter Schwankungen seitwärts tendiert. Mit einem Xetra-Jahresschlusskurs von 21,70 Euro lag die Notierung in etwa auf dem Niveau zum Ende des Vorjahres von 22,00 Euro. Die Meldung am 02. April 2019 zur erfreulichen Geschäftsentwicklung 2018 und dem Dividendenvorschlag von 1,30 Euro konnte der Notierung deutlich Auftrieb verleihen. Allerdings musste dieser Kursanstieg im Zuge der Auszahlung der Dividende nach der Hauptversammlung am 17. Juni wieder vollständig abgegeben werden. Zum Jahresende konnte die Notierung dann wieder etwas zulegen. Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung konnten die Aktionäre der Noratis AG im Jahr 2019 einen Wertzuwachs von rd. 4,5 Prozent verzeichnen.

Noratis-Aktie in 2019 (Xetra)

Schlusskurs am 28.12.2018 (letzter Handelstag 2018)	22,00 Euro
Schlusskurs am 30.12.2019 (letzter Handelstag 2019)	21,70 Euro
Jahres-Hoch am 16.04.2019	23,30 Euro
Jahres-Tief am 22.07.2019	20,10 Euro

Börsenumsätze

Die Aktienmärkte entwickelten sich, gestützt durch die fortgeführte Niedrigzinspolitik und trotz der weiterhin bestehenden politischen Unsicherheiten wie dem US-chinesischen Handelskonflikt, insgesamt positiv, wobei die Immobilienwerte hiervon größtenteils kaum profitieren konnten. Der DAX, der die großen börsennotierten Aktiengesellschaften in Deutschland abbildet, hat 2019 eine Performance von 25,5 Prozent verzeichnet. Der FTSE EPRA Nareit Germany-Index, der verschiedene börsennotierte Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, zeigte 2019 einen Zuwachs von rund 9 Prozent.

Im Jahr 2019 wurden im elektronischen Handelssystem der Deutschen Börse, Xetra, börsentäglich durchschnittlich 2.216 Noratis-Aktien gehandelt. Dies entsprach 45,2 Prozent des gesamten täglichen Handels der Noratis-Aktie.

Die ICF Bank AG fungierte weiterhin als Designated Sponsor und sorgte durch verbindliche Geld- und Briefkurse auf Xetra für Liquidität in der Aktie.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 17. Juni 2019 in Eschborn statt. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Es wurde die Auszahlung einer Dividende von 1,30 Euro je Aktie beschlossen.

Analystencoverage

SMC und Warburg haben im Jahr 2019 Research zur Aktie veröffentlicht. Beide Analysehäuser gaben als Einschätzung eine Kaufempfehlung ab. In dem im Oktober veröffentlichten Update wurde das Kursziel für die Noratis-Aktie von SMC bei 34,10 Euro gesehen. Zudem hat Edison im Rahmen der Scale Notierung ebenfalls über Noratis berichtet.

Researchgesellschaft	letztes Update 2019	Empfehlung	Kursziel
SMC Research	10.10.2019	Kaufen	34,10 Euro
Warburg	16.04.2019	Kaufen	28,00 Euro

Investor Relations Aktivitäten

Mit der Notierung im Segment Scale an der Frankfurter Wertpapierbörse im Jahr 2017 unterliegt die Noratis AG besonderen Transparenzanforderungen. Mit Halbjahres- und Jahresberichten sowie Ad-hoc- und Pressemitteilungen wird die Financial Community regelmäßig über die Unternehmensentwicklung informiert. In der Investor-Relations-Rubrik der Firmenhomepage www.noratis.de können Anleger weitere relevante Informationen zur Geschäftsentwicklung und zum Unternehmen abrufen.

Die Noratis AG verfolgt eine proaktive Investor Relations Arbeit. Der Vorstand nimmt regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teil, um Investoren, Analysten und Pressevertretern das Geschäftsmodell und die Geschäftsentwicklung vorzustellen und zu erläutern. Im Jahr 2019 hat die Noratis AG u. a. am Deutschen Eigenkapitalforum und der Frühjahreskonferenz in Frankfurt sowie an der Münchener Kapitalmarkt Konferenz, MKK, teilgenommen. Gespräche mit Journalisten sowie Investorenroadshows und zahlreiche Investorenmeetings und -telefonate ergänzten die Aktivitäten.

Weitere Informationen

ISIN / WKN / Börsenkürzel	DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA
Art der Aktien	3.601.897 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2019	rund 78 Mio. Euro
Grundkapital	3.601.897 Euro
Erstnotiz	30. Juni 2017
Handelssegment	Scale
Designated Sponsor	ICF BANK AG

RATINGEN

Bericht des Aufsichtsrats der Noratis AG, Eschborn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2019 nahm der Aufsichtsrat alle Aufgaben wahr, die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zukommen. Weiter überwachte er die Tätigkeit des Vorstands der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Aktiengesetzes und stand dem Vorstand zudem bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beratend zur Seite.

Überwachung der Geschäftsführung

Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und unmittelbar in alle Entscheidungen einbezogen, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung waren. Im Rahmen der Überwachungs- und Beratungstätigkeit ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig und umfassend durch mündliche und schriftliche Berichte über die Geschäftsentwicklung, die Strategie sowie die Unternehmensplanung einschließlich Finanz-, Investitions- und Personalplanung im Hinblick auf die Gesellschaft und die gesamte Noratis Gruppe informieren. Hierbei hatten die Mitglieder des Aufsichtsrats jederzeit die Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Der Aufsichtsrat hat insbesondere alle für die Gesellschaft bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis der Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft. Außerdem wurden der Rechnungslegungsprozess sowie die von Vorstand getroffenen Maßnahmen für das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem und die Compliance durch den Aufsichtsrat überwacht.

Während des Geschäftsjahres erörterte der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand laufend die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage sowie alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Hierzu stand er auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand, der ihn umfassend informierte. Darüber hinaus fanden zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand regelmäßig gesonderte Strategiegespräche statt. Inhalt dieser Gespräche waren etwa die Perspektiven und die künftige Ausrichtung der einzelnen Geschäfte und des gesamten Unternehmens.

Dem Aufsichtsrat lagen alle Angelegenheiten vor, die laut Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften. Er behandelte und prüfte diese Vorgänge eingehend und beriet sie mit dem Vorstand. Bei dieser Prüfung und Beratung standen regelmäßig Nutzen, Risiken und Auswirkungen des jeweiligen Vorgangs im Mittelpunkt.

Sitzungen des Aufsichtsrats und Schwerpunkte der Tätigkeit

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2019 zu vier Sitzungen in den Monaten April, Juni, September und November zusammen. Daneben wurden Beschlüsse in zwei Telefonkonferenzen sowie acht Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst, insbesondere über die Zustimmung zum Erwerb oder der Veräußerung von Immobilien. In den Präsenzsitzungen sowie in den Telefonkonferenzen waren jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder sowie alle Mitglieder des Vorstands anwesend.

Im Mittelpunkt der Beratungen des Aufsichtsrats standen dabei die folgenden Themen:

- strategische Ausrichtung der Gesellschaft
- Beteiligung eines strategischen Investors
- Vermögenslage des Konzerns und seine Finanz- und Liquiditätssituation unter besonderer Berücksichtigung der Investitionsvorhaben im Konzern, der Finanzierungsstrukturen und Refinanzierungsstrategie
- Geschäftsentwicklung sowie die mittelfristige Liquiditäts-, Finanz-, Investitions- und Personalplanung
- Konzeption der internen Kontroll- und Revisionssysteme sowie des Risikomanagementsystems
- Position der Noratis AG am Kapitalmarkt
- erwogene, geplante und ausgeführte Akquisitionen, Desinvestitionen und Kooperationen des Konzerns
- Erschließung neuer Einkaufspotentiale durch Gründung von regionalen Tochtergesellschaften

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats blieb im Geschäftsjahr 2019 unverändert. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 17. Juni 2019 wurden die zuvor bereits durch gerichtliche Entscheidung im Jahre 2018 bestellten Aufsichtsratsmitglieder Herr Dr. Florian Stetter und Herr Christof Scholl als Mitglieder des Aufsichtsrats von den Aktionären gewählt. Herr Dr. Stetter hatte während des gesamten Geschäftsjahres 2019 den Vorsitz im Aufsichtsrat inne. Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats war im Geschäftsjahr 2019 Herr Hendrik von Paepcke.

Angaben zu anderen Mitgliedschaften in Kontrollorganen

Dr. Florian Stetter	
Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten	• Deutsche Wohnen SE, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats) • Historie & Wert Aktiengesellschaft, Wuppertal; 100 % Tochtergesellschaft der Rockhedge Asset Management AG, Krefeld (Vorsitzender des Aufsichstrats)
Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	• C&P Immobilien AG, Graz, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats) • Intelliway Services AD, Sofia, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)

Hendrik von Paepcke
Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen

Christof Scholl
Es bestehen keine Mitgliedschaften in anderen Kontrollorganen

Jahres- und Konzernabschluss, Abschlussprüfung

Die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie den Lagebericht und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen (Jahresabschluss und Lagebericht der Gesellschaft sowie Konzernabschluss und Konzernlagebericht) zum Geschäftsjahr 2019, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig zur Einsicht ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat die Vorlagen des Vorstands und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits insbesondere mit Blick auf die Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft.

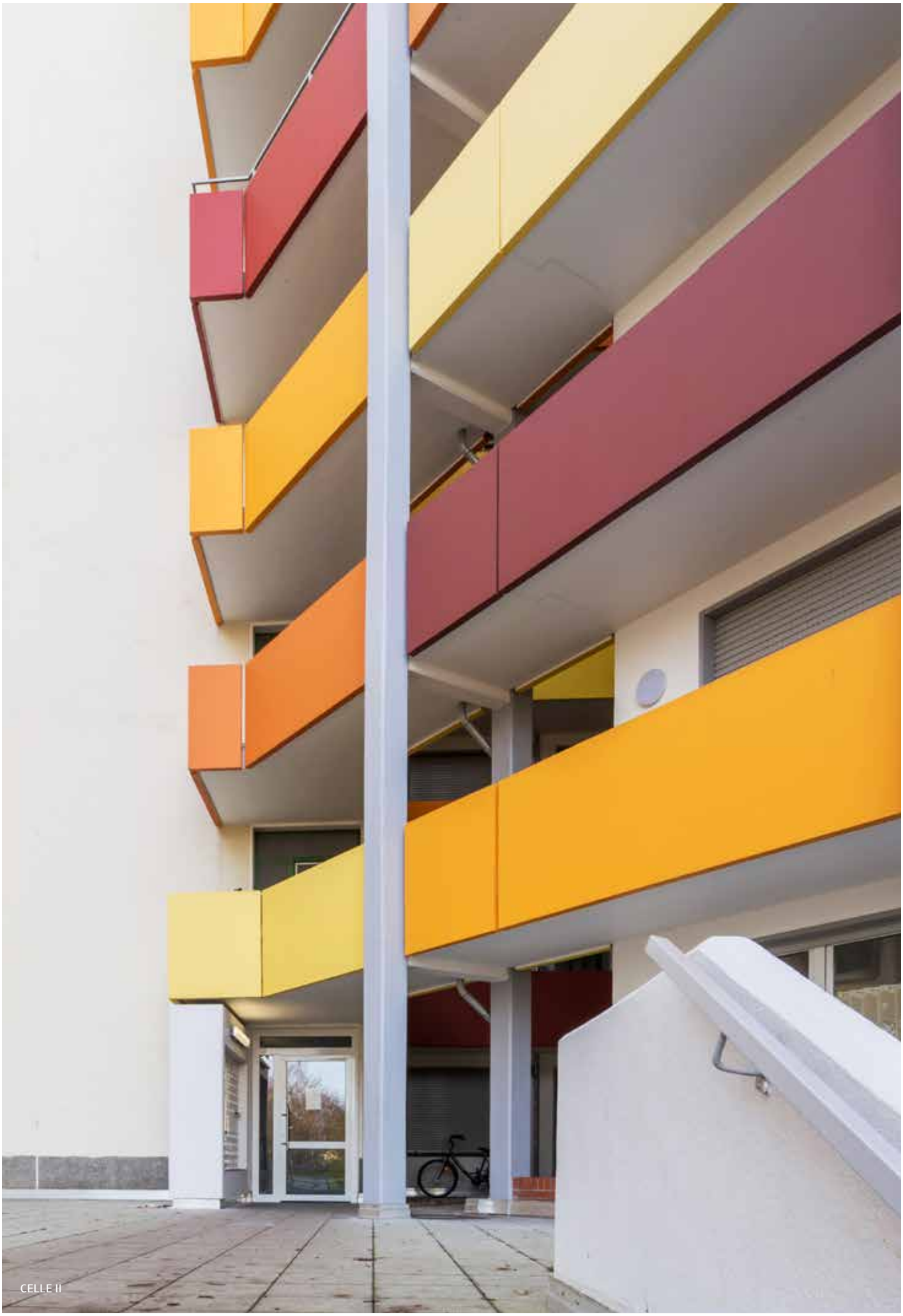
In der Bilanzsitzung am 21. April 2020 berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand den Mitgliedern des Aufsichtsrats für Fragen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat besprach die genannten Vorlagen und die Feststellungen des Abschlussprüfers ausführlich mit dem Abschlussprüfer und dem Vorstand. Auch nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhob der Aufsichtsrat gegen den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 keine Einwendungen und stimmte dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der Aufsichtsrat teilte die Einschätzung des Abschlussprüfers, dass das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem auf Konzernebene bezogen auf den Rechnungslegungsprozess keine wesentlichen Schwächen aufweist. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schloss sich den im Lagebericht des Vorstands jeweils gegebenen Einschätzungen zur Geschäftssituation und zum Ausblick an. In einem Umlaufbeschluss am 22. April billigte er überdies den Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, der eine Dividende von 0,80 Euro je dividendenberechtigter Aktie vorsieht.

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

Eschborn, den 22. April 2020

Für den Aufsichtsrat der Noratis AG

Dr. Florian Stetter
Vorsitzender



CELLE II

MÖLLN

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2019

30	Konzernbilanz
32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

in EUR		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		33.578,00	50.893,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.613,00		10.094,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.523,00		448.871,00
		394.136,00	458.965,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	238.848.806,97		176.138.047,45
2. geleistete Anzahlungen	0,00		532.835,63
		238.848.806,97	176.670.883,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.220.936,25		24.051.178,90
2. sonstige Vermögensgegenstände	372.551,22		449.357,40
		8.593.487,47	24.500.536,30
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		1.652.158,98	1.808.560,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.966.805,67	7.850.726,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.260.170,82	2.725.155,90
D. Aktive latente Steuern		200.175,00	0,00
		258.949.318,91	**214.065.719,28**

PASSIVA

in EUR		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	3.601.897,00		3.601.897,00
II. Kapitalrücklage	31.490.785,50		31.490.785,50
III. Bilanzgewinn	18.116.263,41		14.149.651,11
IV. Nicht beherrschende Anteile	218.492,37		218.492,37
		53.427.438,28	49.460.825,98
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.678.688,66		2.793.164,37
2. Sonstige Rückstellungen	2.310.999,45		2.641.933,99
		4.989.688,11	5.435.098,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	5.925.625,00		5.928.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.062.805,01		149.088.142,41
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.000,00		7.200,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.451.679,73		1.914.839,77
5. sonstige Verbindlichkeiten	816.518,30		649.509,44
- davon aus Steuern TEUR 130 (TEUR 274)		200.259.628,04	157.587.691,62
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 4 (TEUR 9)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		272.564,48	209.963,84
E. Passive latente Steuern		0,00	1.372.139,48
		258.949.318,91	**214.065.719,28**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

in EUR			Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
1.	Umsatzerlöse		75.950.454,87	56.120.576,74
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		62.710.759,52	76.915.791,75
3.	sonstige betriebliche Erträge		1.001.671,59	698.387,26
4.	Materialaufwendungen			
	a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-110.311.353,22		-107.784.194,57
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.751.837,51		-3.636.413,93
			-116.063.190,73	-111.420.608,50
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-3.582.669,77		-3.147.233,25
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-474.539,23		-379.481,82
			-4.057.209,00	-3.526.715,07
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-187.312,67	-170.746,40
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.591.571,33	-3.072.149,49
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		150.407,08	208.232,51
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.829.159,43	-2.979.498,48
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.411.706,49	-3.504.232,86
11.	**Ergebnis nach Steuern**		**8.673.143,41**	**9.269.037,46**
12.	sonstige Steuern		-2.900,00	-3.072,84
13.	**Periodenergebnis**		**8.670.243,41**	**9.265.964,62**
14.	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne		-21.165,00	-21.165,00
15.	**Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr**		**8.649.078,41**	**9.244.799,62**
16.	Gewinnvortrag		9.467.185,00	4.904.851,49
17.	**Bilanzgewinn**		**18.116.263,41**	**14.149.651,11**

RIEDSTADT

LEIPZIG

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2019

36	A. Allgemeine Hinweise
38	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
40	C. Angaben zur Konzernbilanz
47	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
49	E. Sonstige Angaben
52	Konzernkapitalflussrechnung
54	Konzerneigenkapitalspiegel

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 17. Juni 2019 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

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

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

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2019 TEUR
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.434
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	6.877
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	93

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

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

Mit Beurkundung und dem Verschmelzungsvertrag vom 29. Juli 2019 wurden die Gesellschaften **Noratis Residential GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102293 und **Zweite HeBa Immobilien UG** (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 auf die **Noratis Wohnen GmbH**,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102252, rückwirkend zum 01. Januar 2019 verschmolzen. Es ergeben sich dadurch keine ergebniswirksamen Auswirkungen auf die Konzernstruktur bzw. den Konsolidierungskreis.

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

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

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2019 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 zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

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

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

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

Umsatzerlöse sowie **Aufwendungen und Erträge** zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden eliminiert. Aus der Aufwands- und Ertragskonsolidierung ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR - 79).

Zwischengewinne waren im Konzernabschluss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG 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 zum Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden **im Umlaufvermögen** bilanziert. Alle Objektankäufe erfolgen grundsätzlich in Weiterveräußerungsabsicht. Sie werden stets unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen, wenn nicht ausnahmsweise eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit sind alle gehaltenen Objekte zur Vermarktung bestimmt.

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

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

Die Ermittlung etwaiger ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden.

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

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Konzernabschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 nicht erforderlich.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten das Geschäftsjahr betreffende, noch nicht veranlagte Steuern.

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.

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung (Kapitalkonsolidierung) der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.410 entstanden. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,4 %.

Durch den vollständigen Abgang von Vorratsvermögen der Noratis Living GmbH zum 30. Juni 2019 wurden die bestehenden latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.410 aufgelöst.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind am 31. Dezember 2019 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR -22) entstanden.

C. Angaben zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

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

Konzernanlagenspiegel

zum 31. Dezember 2019

in EUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2019	**Zugang**	**Abgang**	**Stand 31.12.2019**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.853,92	0,00	0,00	96.853,92
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**96.853,92**	**0,00**	**0,00**	**96.853,92**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.359,67	116.983,67	38.150,96	775.192,38
Summe Sachanlagen	**712.384,41**	**116.983,67**	**38.150,96**	**791.217,12**
Summe Anlagevermögen	**809.238,33**	**116.983,67**	**38.150,96**	**888.071,04**

	Abschreibungen			Buchwerte	
Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
45.960,92	17.315,00	0,00	63.275,92	33.578,00	50.893,00
45.960,92	**17.315,00**	**0,00**	**63.275,92**	**33.578,00**	**50.893,00**
5.930,74	481,00	0,00	6.411,74	9.613,00	10.094,00
247.488,67	169.516,67	26.335,96	390.669,38	384.523,00	448.871,00
253.419,41	**169.997,67**	**26.335,96**	**397.081,12**	**394.136,00**	**458.965,00**
299.380,33	**187.312,67**	**26.335,96**	**460.357,04**	**427.714,00**	**509.858,00**

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 8.593 (Vorjahr TEUR 24.501) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 7.721 (Vorjahr TEUR 23.268). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr TEUR 334).

Wertpapiere

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 besitzt die Gesellschaft zurückgekaufte Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 1.589 (Vorjahr TEUR 1.739) sowie aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr TEUR 70). Eine Saldierung ist nicht erfolgt, da ein Wiederinverkehrbringen nicht endgültig ausgeschlossen ist.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr TEUR 42) ergeben sich aus steuerlichen Verlustvorträgen. Im Vorjahr wurden diese mit passiven latenten Steuern verrechnet.

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

Überleitungsrechnung Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Einzelabschlüsse Konzerngesellschaften zu den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Konzernabschluss Noratis AG:

Steuern vom Einkommen und Ertrag Einzelabschlüsse:	TEUR	4.984
Latente Steuern aus Einzelabschlüssen:	TEUR	-158
Latente Steuern aus Konzernabschluss:	TEUR	-1.414
Steuern vom Einkommen und Ertrag Konzernabschluss:	TEUR	3.412

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert zum Vorjahr EUR 3.601.897,00.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

Aktionäre*	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Terratis GmbH	Eschborn	440.134,00	12,22	440.134
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	18,51	666.666
Hansaco AS	Riga, Lettland	677.650,00	18,81	677.650
Übrige Aktionäre		1.817.447,00	50,46	1.817.447
		3.601.897,00	**100,00**	**3.601.897***

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

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Mai 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 460.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018).

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

Am 31. Dezember 2019 besteht ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von insgesamt EUR 1.800.948,00 (Vorjahr EUR 778.103,00).

Kapitalrücklage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt die Kapitalrücklage unverändert zum Vorjahr EUR 31.490.785,50.

Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt eines Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2019 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 661 (Vorjahr TEUR 1.485) passiviert. Zusätzlich wurden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 647 (Vorjahr TEUR 193) gebildet.

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

Verbindlichkeiten

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

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

	Vorjahr				
in TEUR	Restlaufzeit			Besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	**bis 1 Jahr**	**bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**		
1. Anleihe	228	5.700	0	0	**5.928**
2. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20.418	96.719	31.951	142.912	**149.088**
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	**7**
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.915	0	0	0	**1.915**
5. Sonstige Verbindlichkeiten	650	0	0	0	**650**
- davon aus Steuern	*274*	*0*	*0*	*0*	*274*
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*9*	*0*	*0*	*0*	*9*

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Stichtag 31. Dezember 2019 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 begeben.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 226 (Vorjahr TEUR 228) im Posten enthalten.

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

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 1.372) beruhen im Saldo auf den nachfolgenden Differenzen:

a. Aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von TEUR 200 (Vorjahr TEUR 42).
b. Passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 1.414).

Haftungsverhältnisse

Im Zuge von Grundstückkaufverträgen der **Noratis Wohnen GmbH** und der **Noratis Residential GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen der Käufer einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner.

Durch die Verschmelzung wurden die Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen der Noratis Residential GmbH in Höhe von TEUR 252 zum 01. Januar 2019 auf die Noratis Wohnen GmbH übertragen. Zum 31. Dezember 2019 weist die Noratis Wohnen GmbH Rückstellungen für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 240 aus der Verschmelzung und TEUR 0 (Vorjahr TEUR 389) aus eigenen Verpflichtungen aus.

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten, korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen, Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 20.568 (Vorjahr TEUR 0).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten, korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen, Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2019 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.827 (Vorjahr TEUR 48.962).

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

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

Im Zuge der Grundstücksverkaufs wurde das Darlehen abgelöst und die damit verbundene selbstschuldnerische Bürgschaft hinfällig.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 490 (Vorjahr TEUR 641) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2020 und 2025.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2019 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos mit variablen Darlehen auf EURIBOR-Basis (siehe Verbindlichkeitenspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.235. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 11. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus den Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt. Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat der Konzern im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 109.867 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 136.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine wesentlichen zu marktunüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Nach wie vor hat ein Aktionär eine Bürgschaft für ein besichertes Bankdarlehen bei der Noratis AG übernommen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

		2019		2018
Umsatzerlöse	**TEUR**	**%**	**TEUR**	**%**
Verkaufserlöse	63.009	83	48.171	86
Mieterlöse Wohnobjekte	11.979	16	7.364	13
Mieterlöse gewerblich	962	1	586	1
	75.950	**100**	**56.121**	**100**

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

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

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

Bestandsveränderungen

Die unter der Bestandsveränderung erfassten Zugänge von Immobilien entsprechen den im Materialaufwand verbuchten Kosten des Ankaufs (Kaufpreise sowie Kaufpreisnebenkosten) der zur Veräußerung bestimmten Handelsimmobilien und der darauf entfallenden aktivierten Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

in TEUR	2019	2018
Zugänge Immobilien	110.311	107.729
Abgänge Immobilien	-47.600	-30.813
	62.711	**76.916**

Materialaufwand

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

in TEUR	2019	2018
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	110.242	107.738
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	69	46
Umlagefähige Betriebskosten	3.941	2.018
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.811	1.618
	116.063	**111.420**

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Vorjahr sind in den übrigen Betriebskosten einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit den Eigenkapital-Beschaffungskosten in Höhe von TEUR 791 enthalten.

in TEUR	2019	2018
Vertriebskosten	1.177	133
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	801	947
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	520	404
Werbekosten	354	251
Übrige Betriebskosten	740	1.337
	3.592	**3.072**

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 3.412 (Vorjahr TEUR 3.504) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2019. In dem Saldo sind latente Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 480) sowie latente Steuererträge in Höhe von TEUR 1.572 (Vorjahr TEUR 64) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Vorstand

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.-Bauingenieur, Neu-Isenburg
  Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)

- André Speth, Dipl.-Kaufmann, Dreieich
  Vorstand (Chief Financial Officer, CFO)

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

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Aufsichtsratstätigkeiten werden mit TEUR 134 vergütet, für die eine Rückstellung zum 31. Dezember 2019 gebildet wurde.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 50 Mitarbeiter (Vorjahr 43) beschäftigt. Im Innendienst wurden 47 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 44 und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis AG.

Ergebnisverwendungsvorschlag

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

An die Aktionäre der Noratis AG werden EUR 0,80 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 3.601.897 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Mit Beurkundung vom **30. Januar 2020** wurde die Gesellschaft **Noratis West GmbH**, mit Sitz in Ratingen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts **Düsseldorf** unter HRB 88976, bar gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 400.000,00 und ist am 13. Februar 2020 vollständig eingezahlt worden. Gegenstand der Gesellschaft ist der Handel mit sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34 c Gewerbeordnung. Die Noratis AG hält an dieser Gesellschaft 65% der Anteile.

Am **20. März 2020** hat die **Merz Real Estate GmbH & Co. KG** etwa 29,4 % der Aktien der Noratis AG von zwei wesentlichen Aktionären übernommen und sich im Rahmen einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung verpflichtet, über Kapitalmaßnahmen insgesamt bis zu 50 Mio. EUR bis Ende 2024 in die Gesellschaft zu investieren. In diesem Zusammenhang hat die Gesellschaft beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts um EUR 252.525,00 auf EUR 3.854.422,00 durch Ausgabe von 252.525 neuen Stückaktien, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2020, zu erhöhen. Zur Zeichnung und Übernahme sämtlicher neuen Aktien wird ausschließlich die Merz Real Estate GmbH & Co. KG zugelassen. Die neuen Aktien werden zum Ausgabebetrag von EUR 19,80 je neuer Aktie ausgegeben. Sie sind im Unterschied zu den bestehenden Aktien der Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 nicht gewinnanteilsberechtigt. Die Durchführung der Transaktion steht allerdings noch unter dem Vorbehalt der Freigabe durch das Bundeskartellamt.

Mitteilungen nach § 20 AktG

Keine Bekanntmachungen.

Noratis AG

Eschborn, den 20. März 2020

Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes

André Speth
Vorstand

Erläuterung zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Noratis AG definiert den Begriff „Finanzmittelfonds" als den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten". In diesem Bilanzposten sind keine Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen gezahlten Dividenden entfallen in Höhe von TEUR 4.682 (Vorjahr TEUR 4.380) auf die Gesellschafter der Noratis AG und in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr TEUR 21) auf die Minderheitsgesellschafter der Noratis Living GmbH.

Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in TEUR		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr 2018
	Periodenergebnis	8.670	9.266
+/-	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	187	171
+/-	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-331	-276
+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	139	23
-/+	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46.125	-99.824
+/-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.932	-1.283
-/+	Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.679	2.771
-	Sonstige Beteiligungserträge	0	0
+/-	Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	791
+/-	Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.412	3.504
+	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	-4.923	-1.062
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**-18.360**	**-85.919**
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-1
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	0

Konzernkapitalflussrechnung Fortsetzung		2019	2018
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-117	-234
+	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	150	208
+	Erhaltene Dividenden	0	0
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**44**	**-27**
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	14.552
+	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	74.465	79.646
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-48.512	-10.866
+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0
+	Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-	Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-	Gezahlte Zinsen	-3.818	-3.026
-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.682	-4.380
-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-21	-21
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**17.432**	**75.905**
=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds**	**-884**	**-10.041**
+/-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/-	Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.851	17.892
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**6.967**	**7.851**

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2019 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 11.502 (Vorjahr TEUR 9.867), die für Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der Noratis AG zur Verfügung stehen.

Im Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2019 sind – wie im Vorjahr – keine Beträge enthalten, die der gesetzlichen Ausschüttungssperre unterliegen.

Aus der Satzung der Noratis AG ergeben sich zudem am 31. Dezember 2019 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

.

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2019

	Eigenkapital des Mutterunternehmens												
	(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital												
	Gezeichnetes Kapital			Eigene Anteile			Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			Summe	Kapitalrücklage		
in EUR	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe		nach § 272 Abs.2 Nr.1-3 HGB	nach § 272 Abs.2 Nr.4 HGB	Summe
Stand am 01.01.2018	**2.920.000,00**	**0,00**	**2.920.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.920.000,00**	**16.830.000,00**	**0,00**	**16.830.000,00**
Kapitalerhöhung / -herabsetzung z. B.:													
Ausgabe von Anteilen	681.897,00		681.897,00						0,00	**681.897,00**			0,00
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile						0,00				**0,00**			0,00
Einziehung von Anteilen			0,00			0,00				**0,00**			0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln			0,00							**0,00**			0,00
Einforderung / Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	**0,00**			
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen										**0,00**	14.660.785,50		14.660.785,50
Ausschüttung										**0,00**			
Währungsumrechnung										**0,00**			
Sonstige Veränderungen										**0,00**			
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00			0,00			0,00	**0,00**			0,00
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag										**0,00**			
Stand am 31.12.2018	**3.601.897,00**	**0,00**	**3.601.897,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.601.897,00**	**31.490.785,50**	**0,00**	**31.490.785,50**
Kapitalerhöhung / -herabsetzung z. B.:													
Ausgabe von Anteilen			0,00						0,00	**0,00**			0,00
Erwerb / Veräußerung eigener Anteile						0,00				**0,00**			0,00
Einziehung von Anteilen			0,00			0,00				**0,00**			0,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln			0,00							**0,00**			0,00
Einforderung / Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen			0,00						0,00	**0,00**			
Einstellung in / Entnahme aus Rücklagen										**0,00**			0,00
Ausschüttung										**0,00**			0,00
Währungsumrechnung										**0,00**			
Sonstige Veränderungen										**0,00**			
Änderungen des Konsolidierungskreises			0,00			0,00			0,00	**0,00**			0,00
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag										**0,00**			
Stand am 31.12.2019	**3.601.897,00**	**0,00**	**3.601.897,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.601.897,00**	**31.490.785,50**	**0,00**	**31.490.785,50**

Rücklagen														Nicht beherrschende Anteile				Konzern-eigenkapital
Gewinnrücklagen					Summe	Eigen-kapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Gewinn vortrag/ Verlust-vortrag	Konzernjahres-überschuss/ -fehlbetrag, der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist	Summe	Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahres-ergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung	Auf nicht beherrschen-de Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	Summe
gesetzliche Rücklage	nach § 272 Abs.4 HGB	satzungs-mäßige Rücklagen	andere Gewinn-rücklagen	Summe										
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.830.000,00	0,00	620.484,32	8.664.367,17	29.034.851,49	232.045,54	0,00	7.611,83	239.657,37	29.274.508,86
					0,00				681.897,00				0,00	681.897,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	14.660.785,50		8.664.367,17	-8.664.367,17	14.660.785,50	7.611,83		-7.611,83	0,00	14.660.785,50
				0,00	0,00		-4.380.000,00		-4.380.000,00	-42.330,00			-42.330,00	-4.422.330,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00			9.244.799,62	9.244.799,62			21.165,00	21.165,00	9.265.964,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	4.904.851,49	9.244.799,62	49.242.333,61	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	49.460.825,98
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00		9.244.799,62	-9.244.799,62	0,00	21.165,00		-21.165,00	0,00	0,00
				0,00	0,00		-4.682.466,10		-4.682.466,10	-21.165,00			-21.165,00	-4.703.631,10
					0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00				0,00				0,00	0,00
				0,00	0,00			8.649.078,41	8.649.078,41			21.165,00	21.165,00	8.670.243,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.490.785,50	0,00	9.467.185,01	8.649.078,41	53.208.945,92	197.327,37	0,00	21.165,00	218.492,37	53.427.438,28

SAGARD

Konzernlagebericht

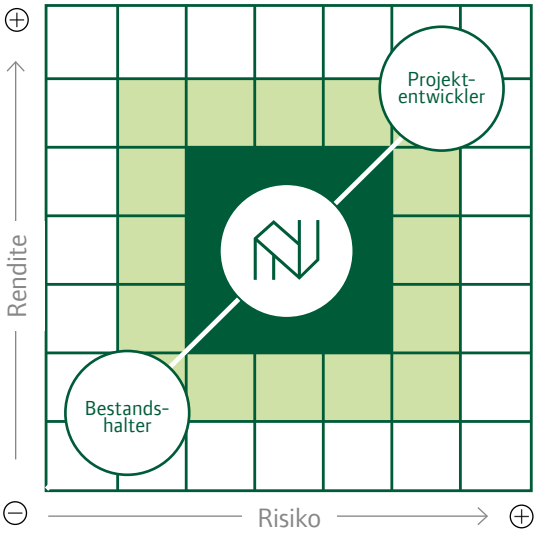
für das Geschäftsjahr 2019

58	Grundlagen des Konzerns
59	Wirtschaftliche Lage
67	Chancen- und Risikobericht
74	Prognosebericht
75	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

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



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

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

Das Team des Noratis-Konzerns mit durchschnittlich 50 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2019 deckt dabei die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette ab. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 knapp 2.200 Wohnungen mit einem Volumen von rund 240 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 31. Dezember 2019 besteht aus über 2.400 Einheiten mit einer Fläche von rund 161.000 Quadratmetern.

1.2. Strategie

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

1.3. Konzernstruktur

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

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

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

1.4. Unternehmenssteuerung

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

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Mit einem Wachstum von 0,6 Prozent hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) 2019 das zehnte Jahr in Folge zugelegt. Dabei hat das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren aber deutlich an Dynamik eingebüßt. Einerseits konnte zwar das Baugewerbe mit 4,0 Prozent kräftige Zuwächse verzeichnen und auch die Dienstleis-

tungsbereiche entwickelten sich überwiegend positiv. Andererseits schrumpfte jedoch die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das rund ein Viertel der gesamten Wirtschaft ausmacht, um 3,6 Prozent. Dieser Rückgang ist wiederum maßgeblich auf eine schwache Produktion in der Automobilindustrie zurückzuführen. Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage und die Erwartungen bezüglich der weiteren Wirtschaftsentwicklung haben sich, gemessen am Ifo Geschäftsklimaindex, jedoch gegen Jahresende verbessert. Hier betrug der Dezemberwert insgesamt 96,3 Punkte im Vergleich zu 95,1 Punkten im November.

Nach den Zahlen des Statistischen Bundesamts hat sich 2019 mit 45,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland die Arbeitsmarktsituation weiter positiv entwickelt. Dies entspricht einem Wachstum von 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Die Bundesagentur für Arbeit weist in ihrem Jahresbericht für 2019 darauf hin, dass Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt abgenommen haben. Die Arbeitslosenquote hat sich um 0,2 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent reduziert. Die positive Entwicklung ist nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit vor allem auf die gute Entwicklung des Arbeitsmarktes im ersten Jahresdrittel zurückzuführen.

Das Niveau gemeldeter freier Arbeitsstellen in Deutschland lag 2019 im langfristigen Trend mit 774.000 weiterhin sehr hoch, aber im Vergleich zum Vorjahr um 22.000 freie Stellen niedriger. Die meisten Engpässe zeigten sich in Bauberufen, in technischen Berufsfeldern, sowie in Gesundheits- und Pflegeberufen. Jedoch kann laut Bundesagentur für Arbeit noch nicht von einem Fachkräftemangel gesprochen werden.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lagen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2019 durchschnittlich 4,9 Prozent höher als im dritten Quartal 2018. Laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts waren die Nettokaltmieten in Deutschland 2019 im Vergleich zum Basiswert von 100 Prozent im Jahr 2015 um 5,6 Prozent höher und im Vergleich zu 2018 um 1,5 Prozent höher.

Laut Savills Research wurden im Jahr 2019 am deutschen Wohninvestmentmarkt Wohnungen im Wert von 17,2 Mrd. Euro gehandelt, was einem Anstieg um 3,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Berücksichtigt wurden bei der Erhebung Transaktionen ab 50 Wohnungen. Das Transaktionsvolumen hat damit zum dritten Mal in Folge die Marke von 15 Mrd. Euro überschritten. Ein großer Anteil daran entfällt mit rund 39 Prozent auf die Top-7-Städte. Zu dem höheren Transaktionsvolumen beigetragen haben die steigenden Käufe durch die Öffentliche Hand. Das Ankaufsvolumen durch Länder und Kommunen lag mit insgesamt 22.700 erworbenen Wohnungen im Wert von 3,2 Mrd. Euro um mehr als das 2,5-fache höher als 2018. Stark erhöht hat sich auch der Anteil deutscher Investoren.

Er stieg laut Savills von 78 Prozent in 2018 auf 90 Prozent in 2019. Vor allem die von Bundesland zu Bundesland variierenden Regulierungen dürften sich für ausländische Investoren als Hemmnis erwiesen haben. Die größte Käufergruppe waren nach Angaben von BNP Paribas Real Estate Spezialfonds mit einem Anteil von rund 30 Prozent. Immobilienaktiengesellschaften bzw. REITs, Publikumsfonds und die öffentliche Hand stellen weitere starke Käufergruppen dar.

Bei der Struktur der Transaktionen war nach Angaben von Savills 2019 auffällig, dass die Portfoliotransaktionen deutlich zurückgingen, konkret um 45 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Stabil hat sich die Zahl der Käufe von Projektentwicklungen gezeigt. Großvolumige Quartiersentwicklungen seien derzeit dabei eine Art Trendthema am deutschen Immobilienmarkt.

Von Januar bis November 2019 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes Baugenehmigungen für 319.200 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einer Zunahme von 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Von den Baugenehmigungen entfielen 275.200 Wohnungen auf neu zu errichtende Gebäude, was einen Anstieg um 0,2 Prozent darstellt. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser nahm um 1,5 Prozent zu, die für Zwei- und Mehrfamilienhäuser um jeweils 0,9 Prozent.

Savills erwartet, dass das Transaktionsvolumen auch 2020 wieder über 15 Mrd. Euro liegen wird. Als Gründe werden das weiter niedrige Zinsniveau und der Mangel an Anlagealternativen gesehen. Diese sorgen dafür, dass weltweit noch mehr Kapital in Wohnimmobilien fließe. Deutschland wird dabei aufgrund des großen Mietwohnungsmarktes und der entsprechend hohen Liquidität als eine der gefragtesten Regionen gesehen, wobei auch davon ausgegangen wird, dass die öffentliche Hand weiter nennenswert als Käufer auftreten wird.

Allerdings berücksichtigen die aufgeführten Einschätzungen noch nicht die möglichen Auswirkungen der sich rasant ausbreitenden Corona-Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass die staatlich eingeleiteten Krisenmaßnahmen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Wirtschaft die Entwicklung in den genannten Märkten erheblich beeinflussen.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld sehr erfolgreich. Wie geplant konnten die Umsätze gesteigert werden und das Ergebnis auf dem hohen Niveau der beiden Vorjahre gehalten werden. Das EBIT ist gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Prozent angestiegen, während das EBT aufgrund höherer Zinsaufwendungen um 5,5 Prozent zurückging.

Wesentlicher Treiber in 2019 waren die höheren Immobilienverkäufe, bei denen jedoch die Rohertragsmargen erwartungsgemäß rückläufig waren. Das lag vor allem an den niedrigeren Rohertragsmargen der Blockverkäufe im Geschäftsjahr 2019. Aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes sind auch die Mieterlöse deutlich angestiegen. Bei den Mieten ergaben sich kaum Änderungen in der Rohertragsmarge.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 20,9 Prozent auf 258,9 Mio. EUR ist die Eigenkapitalquote nur um 2,5 Prozent auf 20,6 Prozent gesunken.

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

Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle II	65	Blockverkauf
Frankfurt-Höchst	18	Blockverkauf
Frankfurt-Innenstadt (1)	25	Blockverkauf
Freital (1)	93	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Krefeld	48	Blockverkauf
Leipzig	60	Blockverkauf
Magdeburg	149	Blockverkauf
Neuruppin	165	Blockverkauf
Neu-Isenburg I	35	Blockverkauf
Neu-Isenburg II	150	Blockverkauf
Steinfurt	111	Blockverkauf
Gesamt	**955**	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt-Innenstadt: 4, Freital: 40)

Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Erlensee	10	Privatisierung
Frankfurt-Bornheim (1)	60	Blockverkauf
Frankfurt-Fechenheim	19	Blockverkauf
Großkrotzenburg	9	Privatisierung
Riedstadt	11	Privatisierung
Trier I	80	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Zweibrücken	9	Blockverkauf
Gesamt	**339**	

(1) Inkl. 1 Gewerbeeinheit, die rund 50 % der Mieteinnahmen generiert.

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 2.407 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Celle II	65	Blockverkauf
Erlensee	36	Privatisierung
Frankfurt-Ginnheim (1)	363	Privatisierung
Frankfurt-Höchst	18	Blockverkauf
Frankfurt-Innenstadt (1)	25	Blockverkauf
Frankfurt-Rödelheim (1)	9	Blockverkauf
Freital (1)	93	Blockverkauf
Gladbeck (1)	32	Blockverkauf
Leipzig	60	Blockverkauf
Magdeburg	149	Blockverkauf
Neuruppin	165	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Krefeld	48	Blockverkauf
Neu-Isenburg I	35	Blockverkauf
Neu-Isenburg II	150	Blockverkauf
Ratingen	156	Blockverkauf
Ratzeburg/Mölln (1)	355	Blockverkauf
Riedstadt	13	Privatisierung
Rügen (1)	142	Blockverkauf
Steinfurt	111	Blockverkauf
Zweibrücken	1	Privatisierung
Gesamt	**2.407**	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt-Ginnheim: 7, Frankfurt-Innenstadt: 4, Frankfurt-Rödelheim: 2, Freital: 40, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3).

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2019 mit 2.407 Einheiten (Vorjahr 1.791) und einem Bilanzvolumen von 238,8 Mio. EUR (Vorjahr 176,6 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden. Entsprechend wurde auch der Personalbestand im Geschäftsjahr ausgebaut. Gegenüber 2018 stieg die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter um 7 auf 50.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber 2018 wie folgt entwickelt:

in Mio. EUR	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
Verkaufte Einheiten	339	294
Umsatzerlöse	**75,9**	**56,1**
Umsatzerlöse Verkauf	63,0	48,2
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-48,6	-30,9
Rohertrag Verkauf	**14,4**	**17,3**
Umsatzerlöse Mieten	12,9	7,9
Kosten der Vermietung	-5,7	-3,6
Rohertrag Vermietung	**7,2**	**4,3**
Rohertrag	**21,6**	**21,7**
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	0,7
Personalaufwand	-4,1	-3,5
Abschreibungen	-0,2	-0,2
Sonstige betriebliche Kosten	-2,6	-2,3
Sondereffekt Kapitalerhöhung	0,0	-0,8
EBIT	**15,8**	**15,6**
Netto-Zinsaufwendungen	-3,7	-2,8
EBT	**12,1**	**12,8**
Steuern	-3,4	-3,5
Konzernergebnis	**8,7**	**9,3**

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Konzernumsatz von 75,9 Mio. EUR erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsätze aus Immobilienveräußerungen um 14,8 Mio. EUR auf 63,0 Mio. EUR gestiegen. Aufgrund des höheren Immobilienbestandes konnten auch die Umsatzerlöse aus Mieten um 5,0 Mio. EUR auf 12,9 Mio. EUR gesteigert werden.

Bei den Immobilienverkäufen ging die Rohertragsmarge wie prognostiziert zurück, was primär auf geringere Rohertragsmargen bei den Blockverkäufen zurückzuführen ist. Durch die höheren Mieterlöse konnte der Rohertrag insgesamt jedoch auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,8 Mio. EUR aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,6 Mio. EUR auf 4,1 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund der höheren Immobilienbestände und dem Aktienprogramm für Mitarbeiter geschuldet.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von 15,8 Mio. EUR liegt trotz eines geringeren Rohertrags und höheren betrieblichen Kosten und Personalaufwendungen aufgrund der im Vorjahr enthaltenen Kosten für die erfolgte Kapitalerhöhung leicht über dem Vorjahreswert.

Durch den höheren Immobilienbestand in 2019 im Vergleich zum Vorjahr und die damit zusammenhängende Finanzierung, sind die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten angestiegen. Daraus erklärt sich auch der um 0,9 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR gestiegene Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag).

Bedingt durch den höheren Zinsaufwand ist das Vorsteuerergebnis (EBT) von 12,1 Mio. EUR um 0,7 Mio. EUR geringer ausgefallen als im Vorjahr.

2.5. Finanzlage

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

in Mio. EUR	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-18,4	-85,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17,4	75,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-0,9	-10,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,9	17,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,0	7,9

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2019 hat sich gegenüber dem Vorjahr erheblich verbessert. Dies ist primär auf geringere Nettozukäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen. Weiterhin wurden für Immobilienkäufe im Dezember die Kaufpreiszahlungen teilweise erst im Januar des Folgejahres fällig.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen erhaltene Zinsen in fast gleicher Höhe, so dass sich ein Saldo von 0,04 Mio. EUR ergibt.

Der deutliche Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf die geringere Fremdkapitalaufnahme aufgrund der geringeren Immobilienzukäufe im Geschäftsjahr zurückzuführen. Im Vorjahr war zusätzlich noch ein Zufluss liquider Mittel aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 14,6 Mio. EUR enthalten.

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2019 beträgt 7,0 Mio. EUR (Vorjahr: 7,9 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwandt werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie den Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 1,0 Mio. EUR, für die entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum Jahresende 2019 hatte der Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 24,1 Mio. EUR (Vorjahr: 10,6 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2020 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	**258,9**	**100,0**	**214,1**	**100,0**
Anlagevermögen	0,4	0,2	0,5	0,2
Vorräte	238,8	92,2	176,7	82,5
Forderungen und sonst. Umlaufvermögen	10,2	3,9	26,3	12,3
Liquide Mittel	7,0	2,7	7,9	3,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,9	2,7	1,3
Aktive latente Steuern	0,2	0,1	0,0	0,0
Passiva	**258,9**	**100,0**	**214,1**	**100,0**
Eigenkapital	53,4	20,6	49,5	23,1
Rückstellungen	5,0	1,9	5,4	2,5
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	175,1	67,6	149,1	69,6
Sonstige Verbindlichkeiten	25,1	9,7	8,5	4,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,1	0,2	0,1
Passive latente Steuern	0,0	0,0	1,4	0,7

Gegenüber dem Jahresende 2018 ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 214,1 Mio. EUR auf 258,9 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2019 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis-Gruppe zurückzuführen.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 62,1 Mio. EUR auf 238,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 erhöht. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Rückgang der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 16,1 Mio. EUR ist vorwiegend auf den Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Zum Jahresende 2018 waren Kaufpreisforderungen enthalten, deren Zahlung zum Februar 2019 vereinbart war. Zum 31. Dezember 2019 sind neue Kaufpreisforderungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR enthalten. Davon sind 5,6 Mio. EUR bis Ende Januar 2020 eingegangen.

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

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch das im Geschäftsjahr 2019 realisierte Ergebnis. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,7 Mio. EUR aus. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 3,9 Mio. EUR auf 53,4 Mio. EUR.

Der Rückgang der Rückstellungen um 0,4 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2019 ist im Wesentlichen auf den Rückgang der sonstigen Rückstellungen zurückzuführen. Die Vorsorge für Modernisierungsaufwendungen und sonstige Verpflichtungen, die im Rahmen des Verkaufs zugesagt wurden, konnten um 0,5 Mio. EUR reduziert werden. Demgegenüber sind die Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen um 0,1 Mio. EUR angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Jahresende 2018 um 26,0 Mio. EUR auf 175,1 Mio. EUR angewachsen.

Zum Geschäftsjahresende 2019 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 16,6 Mio. EUR erhöht. Dies ist primär auf den Kauf von Vorratsimmobilien im Dezember zurückzuführen, wobei die Zahlungen zum Teil erst Ende Januar 2020 fällig sind.

Der Rückgang bei den passiven latenten Steuern ergibt sich aus dem Wegfall von unterschiedlichen Wertansätzen von Vorratsimmobilien aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH durch den Verkauf der Immobilie.

3. Chancen- und Risikobericht

a.) Risikobericht

Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

Regulatorische und politische Risiken

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

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplanten Modernisierungsmaßnahmen nicht

oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien

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

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

(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien

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

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

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

(iii) Risiken beim Vertrieb von Immobilien

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

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

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

(iv) Vermietungsrisiken

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

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

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

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

(i) Liquiditätsrisiken

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

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

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

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von über 25 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2019 noch mehr als 24 Mio. EUR zur Verfügung standen.

(ii) Zinsänderungsrisiken

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

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

(iii) Finanzierungsrisiken

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

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge im Volumen von 35 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2019 wurden innerhalb der Gruppe alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass es keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

(iv) Ausfallrisiken

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

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

Marktbezogene Risiken

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

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

Rechtliche Risiken

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

Risikokonzentration

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

b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis-Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotenzial, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen. Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkswohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften (z.B. standardisierte Grundrisse) effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

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

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

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

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

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

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 steigende Umsätze aus der Vermarktung der zum Verkauf bestimmten Objekte. Gleichzeitig ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren und somit den Bestand an Vorratsimmobilien trotz der Verkäufe gegenüber dem Bestand zum Jahresende 2019 weiter auszubauen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

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

4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit zehn Jahren in Folge auf Wachstumskurs. Allerdings ist die Wachstumsdynamik gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Gemäß dem Statistischen Bundesamt hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2019 um 0,6 Prozent zugelegt. Weiterhin positiv hat sich auch der Arbeitsmarkt entwickelt. Laut Jahresbericht 2019 der Bundesagentur für Arbeit hat die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahresdurchschnitt weiter abgenommen.

Die Immobilienbranche geht auch für 2020 mit weiter steigenden Preisen aus. Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die neu fertig gestellten Wohnungen kaum gemindert wird.

Die positiven wirtschaftlichen Prognosen wurden inzwischen jedoch von der Corona-Krise relativiert. Die aktuellen Umfragewerte des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) gingen deutlich zurück und stellen den stärksten Rückgang seit Beginn der Umfrage im Dezember 1991 dar. Das ZEW befragt jeden Monat 170 Analysten und professionelle Anleger.

Trotz der staatlich angekündigten Hilfsmaßnahmen rechnen die Finanzexperten mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im ersten und zweiten Quartal 2020. Das wird sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken, jedoch wird der Effekt aufgrund des hohen Bedarfs vermutlich geringer ausfallen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise und den auch von Gesundheitsexperten kaum einzuschätzenden weiteren Verlauf der Pandemie ist eine Prognose nur bedingt möglich.

Die Geschäftsführung geht – unter der Voraussetzung, dass die getroffenen Maßnahmen zur Begrenzung der Verbreitung des Corona-Virus zeitnah greifen und es somit zu keinen weiteren oder länger anhaltenden Verwerfungen an den Kapital- und Immobilienmärkten kommt – für 2020 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns aus.

Wie auch bereits in den Vorjahren ist beabsichtigt, das Volumen an Vorratsimmobilien in 2020 durch den Netto-Zukauf von Immobilien nochmals zu steigern.

Durch die jüngst bekanntgegebene Zusage des neuen Großaktionärs Merz Real Estate GmbH & Co. KG weiteres Kapital bereitzustellen, davon kurzfristig 5 Mio. EUR im Rahmen einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durch die Ausgabe von 252.525 neuen Aktien zum Preis von 19,80 EUR pro Aktie, können die für die Finanzierung von neuen Immobilien erforderlichen Verkäufe teilweise erst in 2021 oder später realisiert werden. Dies führt in 2020 zu deutlich höheren Mieterlösen, jedoch kann dadurch der Rückgang der Verkaufserlöse nicht kompensiert werden. Infolgedessen wird mit einem EBIT und EBT deutlich unter dem Vorjahr gerechnet.

Die Durchführung der Transaktion mit der Merz Real Estate GmbH & Co. KG steht noch unter dem Vorbehalt der Freigabe durch das Bundeskartellamt. Sollte der unwahrscheinliche Fall eintreten, dass die Genehmigung verweigert wird, hat das auch erhebliche Auswirkungen auf die Prognose.

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

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2020 ist geplant, den Personalbestand, abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögen von Immobilienportfolios, weiter auszubauen. Im Fokus stehen dabei weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde Ende 2019 ein Programm für Belegschaftsaktien realisiert und soll weiter fortgeführt werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 beabsichtigt die Gesellschaft erstmalig, den Konzernabschluss nach internationaler Rechnungslegung IFRS aufzustellen. Dies soll die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Immobiliengesellschaften erhöhen.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Noratis AG

Eschborn, den 20. März 2020

Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands

André Speth
Vorstand

WEIMAR

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Noratis AG, Eschborn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalspiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

- Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 23. März 2020

RGT TREUHAND
Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt
Wirtschaftsprüferin

FRANKFURT-GINNHEIM

Finanzkalender

30. Juni - 2. Juli 2020	**Equity Forum - Frühjahrskonferenz in Frankfurt a. M.**
18. August 2020	**Ordentliche Hauptversammlung in Eschborn**
20. August 2020	**Hamburger Investorentag (HIT)**
30. September 2020	**Halbjahresbericht 2020**
5.-7. Oktober 2020	**EXPO REAL in München**
16.-18. November 2020	**Eigenkapitalforum in Frankfurt a. M.**
31. Dezember 2020	**Geschäftsjahresende**

Impressum

Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

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

Inhaltliche Konzeption / Text:
edicto GmbH, Frankfurt

Realisation:
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

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

NORATIS

Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

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