

Konzernabschluss
und Konzernlagebericht
zum 31. Dezember 2017

der

Noratis AG

Eschborn

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

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017	5
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	7
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017	30
Konzernerneigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2017	33
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017	36
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	63

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		67.988.655,87	44.560.308,12
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.760.522,94	-9.165.191,65
3. sonstige betriebliche Erträge		169.513,78	226.800,89
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-45.934.404,69		-19.395.136,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.291.390,42		-2.829.901,71
		<u>-48.225.795,11</u>	<u>-22.225.038,36</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.137.823,98		-1.904.266,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-242.256,54		-250.585,18
		<u>-2.380.080,52</u>	<u>-2.154.851,62</u>
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-95.810,97	-42.690,89
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.994.386,97	-1.286.590,96
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		150.241,34	13.262,11
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.133.592,96	-3.912.812,78
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-3.564.463,40</u>	<u>-1.805.265,33</u>
11. Ergebnis nach Steuern		8.674.804,00	4.207.929,53
12. sonstige Steuern		<u>-2.825,00</u>	<u>-2.682,00</u>
13. Periodenergebnis		8.671.979,00	4.205.247,53
14. auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne		<u>-7.611,83</u>	<u>-57,68</u>
15. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr		8.664.367,17	4.205.189,85
16. Gewinnvortrag / Verlustvortrag aus dem Vorjahr		620.484,32	-68.205,53
17. Bilanzgewinn		<u><u>9.284.851,49</u></u>	<u><u>4.136.984,32</u></u>

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 27. Juni 2017 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

Firma:	Noratis AG (vormals Noratis GmbH)
Sitz:	Eschborn
Registergericht:	Amtsgericht Frankfurt am Main
Registernummer:	HRB 108645

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich bis zu diesem Zeitpunkt auf die Noratis GmbH.

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 in Sinne des § 264d HGB.

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2017 TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	2.076
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	117
Noratis Living GmbH, Eschborn vormals Berger Immobilienbesitz GmbH, Eschborn	TEUR	94	254

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

Die Noratis AG ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 100 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000,00. Die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) wird unter HRB 92909 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

Mit Datum vom 24. November 2011 hat die Noratis AG (Organträger) mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt, Organgesellschaft) einen Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung des Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 erfolgte für die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) am 4. Mai 2012.

Die Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis 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 ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung.

Die Noratis Residential GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Residential GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102293 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Zum Geschäftszweck der Gesellschaft gehört zudem auch die Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2017 hat die Noratis AG (vormals Noratis GmbH) 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt am 30. Juni 2017 EUR 25.000,00.

Die Berger Immobilienbesitz GmbH, nach Umfirmierung Noratis Living GmbH, wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 103637 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz sowie die Errichtung, die Verwaltung und Nutzung eigenen Immobilienvermögens. Die Gesellschaft wird auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 31. Dezember 2017 erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Kapitalkonsolidierung gemäß § 301 HGB wurden die Anschaffungskosten der Anteile zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen verrechnet. Dabei ist das Eigenkapital der Tochtergesellschaft mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht, der diesen an dem Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2010 als Zeitpunkt der Entstehung des Konzerns der Noratis 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 79 (Vj. TEUR 0).

Zwischengewinne waren im Konzernabschluss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab. Die Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden in EUR aufgestellt. Alle Geschäftsvorfälle erfolgen in EUR und daher ergeben sich keine Anforderungen zur Erläuterung der Methoden zur Währungsumrechnung.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (lineare Methode) vermindert. Die zugrunde gelegte Nutzungsdauer wurde nach sachgerechten Schätzungen ermittelt.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Es werden keine Eigenleistungen aktiviert, sondern ausschließlich Aufwendungen von Dritten.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 410,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaften 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. Durch die Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) auf den 30. Juni 2017 sind die erstmalig einbezogenen Grundstücke gemäß § 301 Abs.1 HGB angesetzt.

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. Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren bestand auch in 2017 kein Abwertungsbedarf.

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

Die Bewertung der Wertpapiere des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert waren zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 nicht erforderlich.

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden 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 der Noratis AG 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 Berger Immobilienbesitz GmbH zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.410 entstanden und zu erfassen. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 %.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind am 31. Dezember 2017 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von TEUR 22 (Vj. TEUR 0) entstanden.

C. Angaben zur Konzernbilanz

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

Konzernanlagenspiegel zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2017 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 01.01.2017 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.774,07	83.483,50	0,00	11.086,07	18.017,50	0,00	68.154,00	2.688,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	13.774,07	83.483,50	0,00	11.086,07	18.017,50	0,00	68.154,00	2.688,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	4.968,74	481,00	0,00	10.575,00	11.056,00
2. andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.500,96	377.350,47	4.642,37	124.231,96	77.312,47	1.470,37	367.135,00	70.269,00
Summe Sachanlagen	210.525,70	377.350,47	4.642,37	129.200,70	77.793,47	1.470,37	377.710,00	81.325,00
Summe Anlagevermögen	224.299,77	460.833,97	4.642,37	140.286,77	95.810,97	1.470,37	445.864,00	84.013,00

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien und Grundstücke. Zum 31. Dezember 2017 bestand wie im Vorjahr kein Bestandsabwertungsbedarf auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 31. Dezember 2017 in Höhe von TEUR 5.619 (Vj. TEUR 1.012) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 3.547 (Vj. TEUR 737).

Wertpapiere

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 besitzt die Gesellschaft zurückgekauft Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 3.765 sowie zum Bilanzstichtag aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von TEUR 162. 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.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betrug das Stammkapital der Gesellschaft EUR 500.000,00 und die Kapitalrücklage EUR 2.000.000,00.

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Im Zuge dieses Formwechsels übernahmen die im Zeitpunkt des Beschlusses vorhandenen Gesellschafter der Noratis GmbH das Grundkapital des neuen Rechtsträgers. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.000.000,00 (zuvor wurden EUR 1.500.000,00 der Kapitalrücklage entnommen und in Stammkapital umgewandelt) besteht in auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (2.000.000 Stamm) mit einem rechnerischen Wert von EUR 1,00 je Aktie.

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

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 31. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 1.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2017 und in Ausführung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 27. Juni 2017 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 920.000,00 durchgeführt.

Somit beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 EUR 2.920.000,00.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Aktionäre	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Terratis GmbH	Eschborn	661.667,00	22,66	661.667
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	22,83	666.666
SIA Hansahold	Riga, Lettland	661.667,00	22,66	661.667
- brige Aktionäre		930.000,00	31,85	930.000
		2.920.000,00	100,00	

Genehmigtes Kapital

Am 31. Dezember 2017 besteht ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von TEUR 1.000.

Kapitalrücklage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betrug die Kapitalrücklage EUR 2.000.000,00. Im Zusammenhang mit dem Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft wurden der Kapitalrücklage EUR 1.500.000,00 zur Erhöhung des Stammkapitals von EUR 500.000,00 auf EUR 2.000.000,00 entnommen.

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 2.000.000,00 auf EUR 2.920.000,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 16.330.000,00 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt worden. Zum Stichtag des 31. Dezember 2017 beträgt somit die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2017 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.535 (Vj. TEUR 1.245) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 730 (Vj. TEUR 0) gebildet.

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

Verbindlichkeiten

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

in TEUR	31.12.2017			besichert	Gesamt
	Restlaufzeit				
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.946	0	0	5.946
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.606	49.622	29.022	74.037	80.250
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	108	0	0	0	108
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819	0	0	0	819
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.082	0	0	0	3.082
- davon aus Steuern	2.518	0	0	0	2.518
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0

in TEUR	31.12.2016			besichert	Gesamt
	Restlaufzeit				
	bis 1 J ahr	bis 4 J ahre	æber 5 J ahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Verbindlichkeiten					
gegenæber Kreditinstituten	18.007	40.786	11.833	63.380	70.626
2. erhaltene Anzahlungen					
auf Bestellungen	6	0	0	0	6
3. Verbindlichkeiten aus					
Lieferungen und Leistungen	452	0	0	0	452
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.161	2.230	995	0	6.346
- davon aus Steuern	74	0	0	0	74
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

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

Gem±ó den Anleihebedingungen besteht eine Endf±lligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Ræckzahlungen unter den gegebenen Umst±nden möglich sind. Die Anleihe wird mit 8 % p.a. verzinst. Dieser Zinssatz reduziert sich auf 7,5 % ab dem Zinszahlungstag bzw. Verzinsungsbeginn, der der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel an einem unregulierten Markt (Freiverkehr) einer Börse oder Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt unmittelbar folgt. Die Anleihe begrændet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 sind fæur die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 246 im Posten enthalten.

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

Im Zuge der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 11.305 erhöht.

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 952 (Vj. TEUR 0) beruhen im Saldo auf die nachfolgenden Differenzen:

- a. aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 27,735%, TEUR 480
- b. passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von TEUR 1.410
- c. passive latente Steuern aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung TEUR 22.

Haftungsverhältnisse

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 14.650 (Vj. TEUR 34.564).

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der Noratis Wohnen GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.137 aus.

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

Die Noratis AG hat 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.

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

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der Noratis Residential GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 398 aus.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 603 (Vj. TEUR 239) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2018 und 2022.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 31. Dezember 2017 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos $\bar{\cdot}$ zeit- und volumengleich $\bar{\cdot}$ mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.380. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 31. Dezember 2017 TEUR -23. 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 11.939 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 21.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 31. Dezember 2017 bestehen keine wesentlichen zu marktunablichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemaó í 285 Nr. 21 HGB i.V.m. í 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Einzelne Aktionäre haben Bargschaften für besicherte und unbesicherte Bankdarlehen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen übernommen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	01.01.-31.12.2017		01.01.-31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	61.879	91	37.841	85
- Mieterlöse Wohnobjekte	5.868	9	6.649	15
- Mieterlöse Gewerblich	242	-	70	-
	<u>67.989</u>	<u>100</u>	<u>44.560</u>	<u>100</u>

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 Grundstückseigenen ein. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt Noratis die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

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

Bestandsveränderungen

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

	01.01.-31.12.2017 TEUR	01.01.-31.12.2016 TEUR
Zugänge Immobilien	45.765	18.095
Abgänge Immobilien	-44.004	-27.260
	<u>1.761</u>	<u>-9.165</u>

Materialaufwand

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

	01.01.-31.12.2017 TEUR	01.01.-31.12.2016 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	45.765	18.095
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	0	1.300
Umlagefähige Betriebskosten	1.175	1.489
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.286	1.341
	<u>48.226</u>	<u>22.225</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden in Höhe von TEUR 2.156 (Vj. TEUR 591) Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Des Weiteren sind einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der Aufnahme der Gesellschaft in das Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von TEUR 1.505 (Vj. TEUR 0) enthalten.

	01.01.-31.12.2017 TEUR	01.01.-31.12.2016 TEUR
Vertriebskosten	6	39
Nutzungsentschädigung	250	0
Sonstige Betriebskosten	3.738	1.248
	<u>3.994</u>	<u>1.287</u>

Steuern von Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 3.565 (Vj. TEUR 1.805) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 31. Dezember 2017. In dem Saldo sind latente Steuererträge in Höhe von TEUR 458 (Vj. TEUR 0) 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.

Bis zum Zeitpunkt der Umwandlung der Noratis GmbH in die Noratis AG zum 22.05.2017 setzte sich die Geschäftsführung der Noratis GmbH wie folgt zusammen:

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- ¿ Oliver C. Smitz, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus
(Aufsichtsratsvorsitzender)
- ¿ Jens Brütigam, Dipl.-Bauingenieur, Bonn
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
- ¿ Hendrik von Paepcke, Dipl.-Kaufmann, Lehmkuhlen

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 48 vergütet, für die eine Rückstellung zum 31. Dezember 2017 gebildet wurde.

Mitarbeiter

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 26 Mitarbeiter (Vj. 24) beschäftigt. Im Innendienst wurden 23 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 27 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 1,50 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 2.920.000 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ergeben.

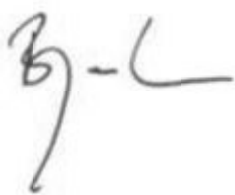
Mitteilungen nach § 20 AktG

Im Juni 2017 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass die Norlig GmbH (jetzt Terratis GmbH), Eschborn, und die SIA Hansahold, Riga, Lettland, mit jeweils zu mehr als der vierte Teil an der Noratis AG beteiligt sind.

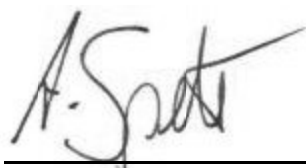
Im Juli 2017 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass sowohl die Norlig GmbH (jetzt Terratis GmbH), Eschborn, als auch die SIA Hansahold, Riga, Lettland, mit jeweils zu weniger als der vierte Teil an der Noratis AG beteiligt sind.

Noratis AG

Eschborn, den 8. Februar 2018



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



Andrzej Speth
Vorstand

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017

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 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 7.599 (Vj. TEUR 1.227) enthalten, die für den Konzern nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die in der Konzernkapitalflussrechnung ausgewiesenen gezahlten Dividenden entfallen ausschließlich auf Gesellschafter der Noratis GmbH. Die gezahlten Dividenden erfolgten vor der Umwandlung in die Noratis AG.

	2017 TEUR	2016 TEUR
Periodenergebnis	8.672	4.205
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	96	43
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.177	1.231
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-186	7
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.624	8.442
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	544	-235
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.984	3.899
- Sonstige Beteiligungserträge		
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	1.505	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.564	1.805
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1.866	-692
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>12.863</u>	<u>18.705</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-83	-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-377	-50
+ 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	-3.650	0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	13
+ Erhaltene Dividenden	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-4.110</u>	<u>-38</u>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	15.745	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	232	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.516	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	51.378	19.586
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-57.827	-29.391
+ 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	-2.715	-4.234
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-1.337
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>3.297</u>	<u>-15.376</u>
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12.050	3.291
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	81	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>5.761</u>	<u>2.470</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>17.892</u>	<u>5.761</u>

Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2017

Erläuterungen zum Konzerneigenkapitalspiegel

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2017 beinhaltet Beträge in Höhe von TEUR 6.485, die für Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der Noratis AG zur Verfügung stehen.

Der Konzerneigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2017 beinhaltet in Höhe von TEUR 480 Beträge, die gesetzlichen Ausschüttungssperren unterliegen.

Aus der Satzung der Noratis AG GmbH ergeben sich zudem am 31. Dezember 2017 keine Anhaltspunkte über Beträge im Konzerneigenkapitalspiegel, die einer Ausschüttungssperre oder einer sonstigen Verfügungsbeschränkung unterliegen.

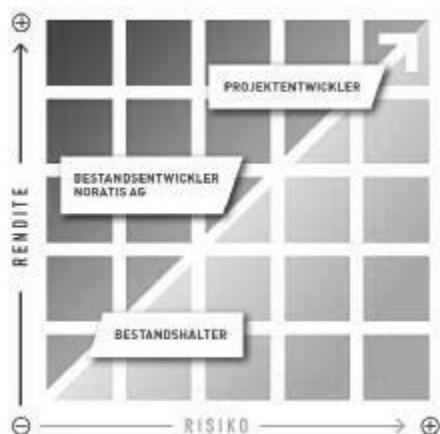
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 der Noratis AG

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 Entwicklungstätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotentiale im Bestand, die durch den aktiven Verkauf von Immobilien gehoben werden.



Der Noratis Konzern ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotential 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 in überwiegendem Umfang wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team des Noratis Konzerns mit 31 Mitarbeitern zum 31. Dezember 2017 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 bereits 17 Projekte mit mehr als 1.500 Wohnungen und einem Volumen von rund 125 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 31. Dezember 2017 besteht aus knapp 1.200 Einheiten mit einer Fläche von knapp 80.000 Quadratmetern.

Das für den Noratis Konzern prägende Ereignis im Geschäftsjahr 2017 war der Börsengang der Muttergesellschaft Noratis AG im Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse Ende Juni. Zur Vorbereitung der Transaktion wurde mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung die Gesellschaft von einer GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt.

Im Zuge der den Börsengang begleitenden Kapitalerhöhung konnte die Gesellschaft zur Umsetzung der Wachstumsstrategie einen Emissionserlös von brutto 17,25 Mio. EUR erzielen. Durch die Ausgabe von 920.000 Aktien zum Preis von 18,75 EUR je Aktie stieg das Grundkapital um 920 TEUR auf 2.920 TEUR. Aufgrund der Kapitalerhöhung sowie der Tatsache, dass die Altgesellschafter lediglich eine geringe Anzahl von Aktien im Rahmen der Mehrzuteilungsoption veräußert haben, beträgt der Streubesitz knapp 32 %.

Mit dem Börsengang und dem dadurch geschaffenen Zugang zum Kapitalmarkt hat die Gruppe die Voraussetzung geschaffen, auch in Zukunft weiter profitabel zu wachsen. Dabei profitiert der Konzern auch von einer erhöhten öffentlichen Wahrnehmung. So stieg gegenüber dem Vorjahr nochmals das Angebot an zum Erwerb angebotenen Immobilien. Auch das Interesse größerer Wettbewerber an Kooperationen und sogenannten Off-Market-Transaktionen ist weiter gewachsen. Darüber hinaus haben sich auch die Rahmenbedingungen für die Personalbeschaffung und -entwicklung durch eine erhöhte Attraktivität des Konzerns als Arbeitgeber verbessert.

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 börsennotierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. An den im Geschäftsjahr 2015 neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH sowie der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) hält die Noratis AG jeweils 100 % und an der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH 94 % 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 Einkauf- 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 wird der Loan to Value (LTV) des Konzerns regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft setzte im Jahr 2017 ihren dynamischen Wachstumskurs fort. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt um 2,2 Prozent auf Jahressicht gestiegen. Das Tempo, mit dem die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr wuchs, erhöhte sich dabei laut Destatis noch einmal deutlich gegenüber dem Vorjahr. In 2016 stieg das BIP um 1,9 Prozent, in 2015 waren es 1,7 Prozent. Der Wachstumskurs hat sich laut Destatis nunmehr das achte Jahr in Folge fortgesetzt.

Insbesondere die Binnennachfrage sorgte für Wachstumsimpulse im Jahr 2017. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich nach jüngsten Berechnungen von Destatis um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 1,4 Prozent. Besonders die Bruttoanlageinvestitionen stiegen mit 3,0 Prozent überdurchschnittlich im Vergleich zum Vorjahr, genau wie die Bauinvestitionen, die um 2,6 Prozent zum Vorjahr zulegten. Auch die deutschen Exporte stützten die robuste Konjunktur. Im Vorjahresvergleich erhöhten sich die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen in 2017 um 4,7 Prozent.

Insgesamt trugen im Jahr 2017 im Schnitt 44,3 Mio. Erwerbstätige mit dem Arbeitsort in Deutschland zur gesamten Wirtschaftsleistung bei. Dies waren 1,5 Prozent oder 638.000 Personen mehr als noch ein Jahr zuvor. Nach Angaben von Destatis war dies der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Als Grund nannten die Experten die Zunahme bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.

Auch in Europa setzte sich das Wirtschaftswachstum in 2017 fort. Nach jüngsten Berechnungen des statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) erhöhte sich im vierten Quartal das BIP sowohl im Euroraum, der die 19 Mitgliedsländer mit der Euro-Währung umfasst, als auch für die EU28 um jeweils 0,6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Auf Jahressicht legte die Wirtschaft im Euroraum und in der EU28 um 2,5 Prozent zum Vorjahr zu.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Deutsche Wohnimmobilien waren im Jahr 2017 nach Angaben des Beratungsunternehmens CBRE bei inländischen und ausländischen Investoren weiterhin sehr gefragt. Dies spiegelte sich auch im hohen Transaktionsvolumen wider, das sich für Wohnpakete und -anlagen ab 50 Wohneinheiten auf 15,2 Mrd. EUR belief und damit das zweitbeste Ergebnis seit 2011 war. Im Vergleich zum Vorjahr lag das Transaktionsvolumen rund 11 Prozent höher.

Laut einer aktuellen Studie der Dr. L&K & Kelber GmbH waren drei Trends im Wohninvestmentmarkt in 2017 zu erkennen. Neben besonders kleinteiligen Transaktionen gab es nur wenige großvolumige Transaktionen. Ein großes Volumen an Projektdeals prägte den Wohninvestmentmarkt. Laut den Experten ist das hohe Transaktionsvolumen bei gleichzeitig rückläufigen Zahlen gehandelter Wohneinheiten auf einen deutlichen Preisanstieg zurückzuführen. Im Schnitt lag das Transaktionsvolumen pro Deal bei 28,3 Mio. EUR und 200 Wohneinheiten, so die Experten der Dr. L&K & Kelber GmbH. Ein Jahr zuvor betrug das Volumen noch durchschnittlich 34,3 Mio. EUR bei 354 Wohnungen. 2015 lag es sogar bei 50 Mio. EUR mit 769 Wohneinheiten. Rund 40 Prozent aller Deals entfielen in 2017 nach Angaben der Experten auf die Größenordnung zwischen 1.001 bis 5.000 Wohneinheiten, großvolumige Deals mit mehr als 5.000 Einheiten wurden demnach nicht registriert.

Insgesamt gingen die Experten der Dr. L&K & Kelber GmbH von einem Gesamttransaktionsvolumen von etwa 16,4 Mrd. EUR für 2017 aus. Besonders die Nachfrage in B-Städten sei demnach gestiegen. Rund 70 Prozent der gehandelten Wohneinheiten entfielen auf dieses Marktsegment. Lediglich 30 Prozent wurden in Metropolen gehandelt. Allerdings machten Metropolen rund 41 Prozent am Gesamtumsatzvolumen aus. Dies waren umgerechnet rund 6,9 Mrd. EUR.

Stark gestiegene Immobilienpreise führten demnach zu relativ niedrigen Renditemöglichkeiten in den Metropolen. Im Umkehrschluss griffen Investoren nach Meinung der Experten zunehmend in B-Städten zu, wo das Renditeniveau noch höher liegt.

Laut dem EPX-Hauspreisindex der Hypoport AG stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um 6,25 Prozent und somit 1,75 Prozentpunkte weniger als noch ein Jahr zuvor. In deutschen Städten schwächte sich der Preisauftrieb für Wohnimmobilien aber nicht ab. Das Analyseunternehmen Bulwiengesa errechnete einen Anstieg der Preise für Wohneigentum in den Städten von rund 9 Prozent.

Für 2018 sehen die Experten von Savills eine Fortsetzung des Trends eines hohen Transaktionsvolumens am deutschen Wohnimmobilienmarkt, das sich auf einem Niveau wie 2017 bewegen könnte. Sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien stimulieren demnach weiterhin den Markt.

2.3. Geschäftsverlauf

Vor dem Hintergrund des erfolgreichen Börsengangs der Muttergesellschaft Noratis AG vollzog sich auch das operative Geschäft der Gruppe in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld im Geschäftsjahr 2017 sehr positiv. Sowohl Umsatz, EBIT als auch Ergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden.

Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die Umsatzerlöse aus Verkäufen. Dabei sind insbesondere die beiden Blockverkäufe am Standort Dormagen zu Beginn und Ende des Geschäftsjahres hervorzuheben. Ende Januar wurde ein Paket von über 300 Einheiten an einen institutionellen Investor veräußert. Im Dezember folgte ein weiterer Portfolioverkauf von mehr als 220 Einheiten, ebenfalls an einen institutionellen Investor.

Im Zuge des Börsengangs sowie der positiven Ergebnisentwicklung wurde das Eigenkapital signifikant gestärkt und lag Ende 2017 bei 29,3 Mio. EUR. Entsprechend hat sich die Eigenkapitalquote von 7,6 % im Vorjahr auf 22,9 % verbessert.

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

Zugänge

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Frankfurt ⁽¹⁾⁽²⁾	60	Blockverkauf
Frankfurt/Fechenheim	19	Blockverkauf
Gladbeck ⁽²⁾	32	Blockverkauf
Ratzeburg/Mölln ⁽²⁾	355	Blockverkauf
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Rügen ⁽²⁾	142	Blockverkauf
Trier	44	Blockverkauf
Gesamt	773	

(1) Im Rahmen der Transaktion wurde eine größere Gewerbeinheit erworben, die rund 50% der Mieteinnahmen generiert

(2) Inkl. Gewerbeinheiten (Frankfurt: 1, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)

Dabei wurde das Objekt in Frankfurt mit 60 Einheiten im Rahmen eines Share Deals erworben und die Gesellschaft Noratis Living GmbH, an der die Noratis AG 94% der Anteile hält, in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Dormagen	309	Blockverkauf
Dormagen	221	Blockverkauf
Dormagen	40	Privatisierung
Krefeld	14	Privatisierung
Zweibrücken	3	Privatisierung
Gesamt	587	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 1.194 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Standort	Anzahl Einheiten 2017	Vertriebsweg
Dormagen	48	Privatisierung
Erlensee	46	Blockverkauf
Frankfurt ⁽¹⁾⁽²⁾	60	Blockverkauf
Frankfurt/Fechenheim	19	Blockverkauf
Frankfurt/Niederrad	100	Privatisierung
Gladbeck ⁽²⁾	32	Blockverkauf
Großkrotzenburg	54	Privatisierung
Krefeld	3	Privatisierung
Ratzeburg/Mölln ⁽²⁾	355	Blockverkauf
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Riedstadt	24	Blockverkauf
Rügen ⁽²⁾	142	Blockverkauf
Schwarzenbek	99	Blockverkauf
Trier	80	Blockverkauf
Zweibrücken	11	Privatisierung
Gesamt	1.194	

(1) Im Rahmen der Transaktion wurde eine größere Gewerbeinheit erworben, die rund 50% der Mieteinnahmen generiert

(2) Inkl. Gewerbeinheiten (Frankfurt: 1, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2017 mit 1.194 Einheiten (Vorjahr 1.008) und einem Bilanzvolumen von 99,2 Mio. EUR (Vorjahr 80,2 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen plangemäß gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Der erfreuliche Geschäftsverlauf der Noratis Gruppe wurde gestützt durch den Börsengang und das Listing im Scale Segment der Deutschen Börse Ende Juni 2017. Im Zuge der erhöhten öffentlichen Wahrnehmung des Konzerns profitierte die Gruppe nochmals von einem Anstieg des Angebots an zum Erwerb angebotener Immobilien gegenüber dem Vorjahr. Auch das Interesse größerer Wettbewerber an Kooperationen und sogenannten Off-Market-Transaktionen ist weiter gestiegen. Darüber hinaus haben sich die Rahmenbedingungen für die Personalbeschaffung und -entwicklung durch eine erhöhte Attraktivität des Konzerns als Arbeitgeber verbessert.

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 2017 gegenüber 2016 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
Verkaufte Einheiten	587	593
Umsatzerlöse	68,0	44,6
Umsatzerlöse Verkauf	61,9	37,8
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-44,2	-28,6
Rohhertrag Verkauf	17,7	9,2
Umsatzerlöse Mieten	6,1	6,7
Kosten der Vermietung	-2,3	-2,8
Rohhertrag Vermietung	3,8	3,9
Rohhertrag	21,5	13,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2
Personalaufwand	-2,4	-2,2
Abschreibungen	-0,1	-0,0
Sonstige betriebliche Kosten	-2,5	-1,2
EBIT	16,7	9,9
Netto-Zinsaufwendungen	-3,0	-3,9
EBT	13,7	6,0
Sondereffekt IPO-Kosten	-1,5	-0,0
Steuern	-3,6	-1,8
Konzernergebnis	8,6	4,2

Im Geschäftsjahr 2017 beläuft sich der Konzernumsatz auf 68,0 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Umsatzerlöse durch gestiegene Verkaufserlöse deutlich ausgebaut werden, während die Umsatzerlöse aus Mieten aufgrund eines im Jahresdurchschnitt niedrigeren Immobilienbestands zurückgegangen sind.

Durch eine höhere Rohhertragsmarge bei den Verkäufen steigt der Rohhertrag des Konzerns noch stärker als die Umsatzerlöse und erreicht ein Volumen von 21,5 Mio. EUR, gegenüber 13,1 Mio. EUR in 2016.

Während die sonstigen betrieblichen Erträge in 2017 auf dem Niveau des Vorjahres liegen, ist die Steigerung der Personalaufwendungen dem Ausbau des Personals sowie einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung geschuldet. Gleichmaßen sind auch die sonstigen betrieblichen Kosten von 1,2 Mio. EUR im Vorjahr deutlich auf 2,5 Mio. EUR in 2017 gestiegen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 69 % von 9,9 Mio. EUR auf 16,7 Mio. EUR gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2017 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,9 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR gefallen, was primär auf ein im Jahresdurchschnitt geringeres Darlehensvolumen zurückzuführen ist.

Der Noratis Konzern erzielte in 2017 ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 13,7 Mio. EUR. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 6,0 Mio. EUR konnte das Ergebnis mehr als verdoppelt werden.

Das Konzernergebnis 2017 beträgt 8,7 Mio. EUR (Vorjahr 4,2 Mio. EUR). Trotz der Einmalaufwendungen aus dem Börsengang in Höhe von 1,5 Mio. EUR konnte das Ergebnis gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 verdoppelt werden.

2.5. Finanzlage

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

	2017 Mio. EUR	2016 Mio. EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12,863	18,705
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4,110	-0,038
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3,297	-15,376
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	12,050	3,291
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5,761	2,470
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17,892	5,761

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 ist gegenüber dem Vorjahr mit 12,9 Mio. EUR (Vorjahr: 18,7 Mio. EUR) signifikant niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber 2016 gestiegenen Nettozuzufuhr von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Auch der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -4,1 Mio. EUR (Vorjahr -0,0 Mio. EUR) gegenüber 2016 zurückgegangen. Ursächlich hierfür ist primär der Erwerb von 94 % der Anteile an der Noratis Living GmbH. Darüber hinaus sind gegenüber dem Vorjahr höhere Investitionen durch den Ausbau des Bæros in Eschborn sowie den Erwerb einer Buchhaltungssoftwarelösung getätigt worden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist mit 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: -15,4 Mio. EUR) signifikant gestiegen. Ursächlich hierfür ist vorwiegend die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs, durch die der Gesellschaft brutto 17,25 Mio. EUR durch die Ausgabe von 920.000 neuen Stückaktien zugeflossen sind. Darüber hinaus sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Zuzufuhr mehr neue Kredite aufgenommen, als durch Verkäufe zurückgeführt worden.

Der Finanzmittelfonds zum 31.12.2017 beträgt 17,9 Mio. EUR (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwendet werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie bereits bekannten Investitionsverpflichtungen und Steuerverbindlichkeiten nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR, für die bereits entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum Jahresende 2017 hatte der Konzern wie bereits Ende 2016 ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 0,6 Mio. EUR.

Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2018 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	2017		2016	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	127,8	100	87,5	100
Anlagevermögen	0,4	0,3	0,1	0,1
Vorräte	99,2	77,6	80,2	91,7
Ford. und sonst. Umlaufvermögen	9,6	7,5	1,0	1,2
Liquide Mittel	17,9	14,0	5,8	6,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,6	0,4	0,5
Passiva	127,8	100	87,5	100
Eigenkapital	29,3	22,9	6,6	7,6
Rückstellungen	7,3	5,7	3,4	3,8
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	80,2	62,8	70,6	80,7
Sonstige Verbindlichkeiten	10,0	7,8	6,8	7,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,1	0,1	0,1
Passive latente Steuern	0,9	0,7	0,0	0,0

Gegenüber dem Jahresende 2016 ist die Bilanzsumme des Noratis Konzerns von 87,5 Mio. EUR auf 127,8 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2017 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis Gruppe sowie die erfolgte Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs zurückzuführen.

Gegenüber 2016 hat sich das Anlagevermögen von 0,1 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR durch die Investitionen in den Ausbau des Bæros in Eschborn sowie den Erwerb der Software zur Immobilienbuchhaltung erhöht.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude von 80,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 99,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 erhöht. Die von dem Noratis Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Anstieg der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um rund 8,6 Mio. EUR ist vorwiegend auf die Entwicklung von drei Positionen zurückzuführen. Zunächst sind die Sonstige Vermögensgegenstände von 0,9 Mio. EUR Ende Dezember 2016 auf 3,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 aufgrund von Körperschaftssteuererückforderungen in Höhe von 2,4 Mio. EUR gestiegen, die im Rahmen der Vorabausstattung der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH an die Muttergesellschaft Noratis AG Ende Dezember 2017 entstanden sind. Darüber hinaus enthält diese Bilanzposition sonstige Wertpapiere in Höhe von 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR). Diese Wertpapiere sind von der Noratis AG begebene Anleihen, die die Gesellschaft aufgrund überschüssiger Liquidität zur Optimierung der Kapitalkosten nach dem Börsengang zurück erworben hat. Die dritte Position betrifft Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die um 1,6 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR Ende 2017 gestiegen sind. In diesem Posten sind Forderungen gegenüber einem Käufer aus einem vertraglich abgesicherten Kaufpreiseinbehalt in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR berücksichtigt.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung sowie das im Geschäftsjahr 2017 realisierte Ergebnis signifikant gestärkt werden. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 22,6 Mio. EUR, von 6,6 Mio. EUR Ende 2016 auf 29,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017.

Der Anstieg der Rückstellungen um 3,9 Mio. EUR auf 7,3 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2017 ist zum einen dem signifikant gestiegenen Vorsteuerergebnis geschuldet. So sind die Steuerrückstellungen gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. EUR auf 4,4 Mio. EUR angewachsen. Zum anderen sind die sonstigen Rückstellungen um 1,2 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR gestiegen. Diese Veränderung ist auf bereits verkaufte Vorratsimmobilien zurückzuführen, für die der Noratis Konzern noch Fertigstellungsverpflichtungen eingegangen ist sowie auf Rückstellungen für eine Mietgarantie für ein bereits veräußertes Immobilienportfolio.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Jahresende 2016 um 9,6 Mio. EUR auf rund 80,2 Mio. EUR angewachsen.

Zum Geschäftsjahresende 2017 fallen die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Mio. EUR höher aus. Dies ist primär auf zusätzliche Verbindlichkeiten in Höhe von 2,4 Mio. zurückzuführen, die Ende Dezember 2017 aufgrund der Vorabausstattung der Noratis Wohnen GmbH an die Muttergesellschaft Noratis AG entstanden sind und die im Januar 2018 beglichen wurden. In den sonstigen Verbindlichkeiten ist auch die von der Gesellschaft begebene Anleihe enthalten, bei der Darlehen von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahe stehenden Personen mit einem Betrag in Höhe von 5,7 Mio. EUR in Anleihen gewandelt wurden.

Durch die Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (ehemals Berger Immobilienbesitz GmbH) werden erstmalig zum 30. Juni 2017 latente Steuern in Höhe von rund 0,9 Mio. verbucht.

3. Chancen- und Risikobericht

a.) Risikobericht

Risikomanagement

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

Da Risiken unvermeidbarer Bestandteil jedes unternehmerischen Handelns sind, gilt in der Noratis Gruppe der Grundsatz, dass bei allen Geschäften Chancen und Risiken transparent dargestellt werden müssen. Alle Führungskräfte sind sich der potentiellen Risiken bewusst und arbeiten permanent mit der Unternehmensführung darauf hin, potentielle Risiken so früh wie möglich zu identifizieren bzw. bekannte Risiken idealerweise bereits im Vorfeld zu vermeiden oder zu minimieren. Dabei soll stets die Möglichkeit gewahrt werden, zum Teil bereits besprochene Gegenmaßnahmen ergreifen zu können, um mögliche wirtschaftliche Schäden abzuwenden oder zumindest zu minimieren. Hierzu 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, der technischen Entwicklung, dem Asset Management bis hin zum Vertrieb, das Risikobewusstsein bei den Mitarbeitern bzw. die adäquate Risikoberücksichtigung in den Prozessen fest verankert und Teil des Tagesgeschäfts. Jede Ankaufsentscheidung wird nach eingehender Due Diligence einschließlich Analyse der Standorte und Marktgegebenheiten einstimmig vom Vorstand und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat getroffen.

Regelmäßige Jour Fixe mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven -berwachung 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 Verträge und Dokumente gibt es im Unternehmen verbindliche Standards, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Alle Ankaufs- und Verkaufsverträge sowie Teilungserklärungen werden im Einzelfall auf -bereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

Regulatorische und politische Risiken

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

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Oder die geplanten Modernisierungsmaßnahmen können nicht oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt.

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

Leistungswirtschaftliche Risiken

(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien

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

Diese Risiken werden durch eine umfassende Due Diligence im Rahmen des Ankaufprozesses adressiert. Darüber hinaus sind die Finanzierungen i.d.R. derart ausgestaltet, dass die Objekte auch mittelfristig im Bestand gehalten werden können und dabei noch -berschüsse 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 Bestandswohnummobilien 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 -berwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

Der Vermietungsstand wird anhand von standardisierten monatlichen Mietreports der externen Hausverwaltungen bzw. internen Reports durch das Asset Management zeitnah überwacht. Mitte 2017 hat der Konzern eine Softwarelösung für die interne Buchhaltung der Liegenschaften eingeführt, so dass zukünftig die Mietreports komplett intern und unmittelbar zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist das Reporting von Leerständen, Kündigungen, Neuvermietungen sowie erforderliche Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit leerer Wohnungen ständiger Besprechungspunkt in den bereits zuvor angesprochenen Jour Fixe Meetings. Ebenso überwacht das Asset Management die Forderungsklärung von Mietrückständen durch die örtlichen Hausverwaltungen.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

(i) Liquiditätsrisiken

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

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

Die Laufzeiten der grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen orientieren sich an 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.

(ii) Zinsänderungsrisiken

Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind zum Teil über Swap- bzw. Cap-Vereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten gegen Zinsänderungsrisiken 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 6 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Eigenkapitalrelation bzw. einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden innerhalb der Gruppe alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass es keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen bestanden.

(iv) Ausfallrisiken

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

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

Marktbezogene Risiken

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

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

Rechtliche Risiken

Es bestehen vereinzelte Rechtsstreitigkeiten, deren Ausgang nicht absehbar ist. Diese betreffen im Wesentlichen Mietstreitigkeiten, in einem Fall einen Anspruch wegen eines angeblichen Mangels eines Daches sowie eine Kaufpreisminderung für den Verkauf eines unbebauten Grundstücks.

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

Gerade Wohnimmobilien gehören im Bereich der Immobilienanlagen zu den konservativsten und risikoärmsten Anlageklassen, da Ausfallrisiken auf viele einzelne Mieter verteilt sind. Durch die historisch niedrigen Zinsen ist für Mieter der Erwerb oft günstiger als die Miete und Kapitalanleger können 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 Locations, Standorten und Objektzuständen. Die Gesellschaft ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft.

Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückblicken. Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkwohnungen 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 Bestandhaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandhalter 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 höchst wahrscheinlich auch in nächster Zukunft stabile Erträge und ein weiteres organisches Wachstum des Konzerns.

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Gruppe für das Geschäftsjahr 2018 weiter steigende Umsätze aus der Vermarktung der zum Verkauf bestimmten Objekte. Gleichzeitig ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

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 unvermeidbare Risiken einzugehen.

4. Prognosebericht

Nach Einschätzung der Bundesregierung befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigung ist auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise sind stabil. Das preisbereinigte Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2017 lag bei 2,2 Prozent, und damit so hoch wie seit 2011 nicht mehr. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 2,4 Prozent erwartet.

Auch der Wohnimmobilienmarkt profitiert von diesen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Insofern sehen die Experten vom Maklerhaus Savills eine Fortsetzung des Trends eines hohen Transaktionsvolumens am deutschen Wohnimmobilienmarkt.

Nicht nur aufgrund dieser attraktiven gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht der Vorstand davon aus, auch in 2018 die positive Entwicklung des Konzerns der vergangenen Jahre fortsetzen zu können.

Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 für das Geschäftsjahr 2018 mit einer merklichen Verbesserung der Umsätze, des EBIT und des EBT gerechnet. Dabei wird das Wachstum primär getrieben durch gesteigerte Veräußerungserlöse aus Blockverkäufen, die in der zweiten Jahreshälfte 2018 geplant sind.

Wie auch bereits im Vorjahr ist beabsichtigt, im Einklang mit den finanziellen Wachstumsplänen, den Personalbestand gegenüber 2017 auszubauen. Darüber hinaus plant die Unternehmensgruppe weiteres Wachstum durch Netto-Zukäufe von Immobilien, um das Volumen an Vorratsimmobilien bis Ende 2018 gegenüber 2017 nochmals zu steigern. Zur Finanzierung dieses Wachstums wird die Gruppe gegebenenfalls weiteres Eigenkapital sowie weitere Darlehen aufnehmen.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist geplant, den Bekanntheitsgrad des Konzerns im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufen von Portfolios über das bereits erreichte Maß zu verbessern.

Auch steht die langfristige Bindung und weitere Entwicklung von Mitarbeitern im Fokus, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Wachstumsziele erfolgreich umzusetzen.

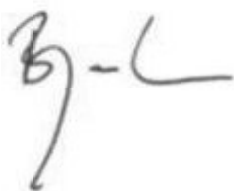
5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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 8. Februar 2018



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Noratis AG

Wir haben den von der Noratis AG, Eschborn, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 28. Februar 2018



RGT TREUHAND
Revisionsgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lohr".

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Klotz".

Gerhard Klotz
Wirtschaftsprüfer