



---

Oktober 2018

## Disclaimer

Dieses Dokument der Noratis AG („Noratis“), Eschborn, dient ausschließlich Informationszwecken und ist streng vertraulich zu behandeln. Es stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren von Noratis dar, weder in der Bundesrepublik Deutschland noch in anderen Staaten, insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA), Kanada, Japan oder Australien.

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unwägbarkeiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf den gegenwärtigen Annahmen und Schätzungen von Noratis beruhen, die zukünftig überhaupt nicht oder nicht wie angenommen eintreten können. Sie stellen daher keine Garantie für den Eintritt zukünftiger Ergebnisse oder Leistungen von Noratis, und die tatsächliche Finanzlage und die tatsächlich erzielten Ergebnisse von Noratis, können wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden und diese nicht erfüllen. Noratis übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Korrektur von hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Die Aussagen in diesem Dokument wurden nicht von unabhängiger Seite geprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen oder Meinungen übernommen. Weder Noratis noch ihre Gesellschafter, verbundene Unternehmen, Berater, Mitarbeiter oder Vertreter übernehmen jegliche Haftung für Schäden in Zusammenhang mit diesem Dokument oder seinem Inhalt.



## FACTSHEET



### Unternehmensüberblick

- ↻ Börsennotierter, spezialisierter Entwickler von Bestandswohnungen mit dynamischen, hochprofitablen Wachstum seit Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit
- ↻ Investitionen bundesweit in Städten ab 10.000 Einwohnern oder Randlagen von Ballungszentren mit stabiler demografischer Entwicklung
- ↻ Fokus auf Wohnportfolios ab 20 bis 2.000 Einheiten mit Instandhaltungsschwerpunkt und/oder Bewirtschaftungspotenzial, bevorzugt Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere der 1920er bis 1980er Baujahre
- ↻ Ausführung aller Kernaufgaben (Ankauf, Entwicklung, Vertrieb) mit eigenen Mitarbeitern
- ↻ Erfolgreiche Veräußerung von rd. 1.800 Wohneinheiten im Volumen von über 150 Mio. EUR seit 2014
- ↻ Ausgezeichnete Wachstumschancen bei gleichzeitiger Ausschüttungsstärke (rd. 50 % des Jahresüberschusses)

### Management



**Igor Christian Bugarski**  
CEO/Dipl.-Bauingenieur

Ankauf | Entwicklung | Vertrieb | Recht | HR

- ↻ Seit 2011 Gesellschafter von Noratis
- ↻ Langjährige Tätigkeit im Bereich Real Estate Investment/Corporate Development (u.a. CBRE und DeTeImmobilien)



**André Speth**  
CFO/Dipl.-Kaufmann

Finanzierung | Controlling | IR | IT

- ↻ Seit 2015 bei Noratis
- ↻ Langjährige Tätigkeit im Bereich Real Estate Investmentbanking (u.a. Morgan Stanley und Deutsche Bank)

### Geschäftsmodell



Ankauf von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial bevorzugt in Sekundärlagen



Objektaufwertung durch Investitionen sowie intensives Asset Management

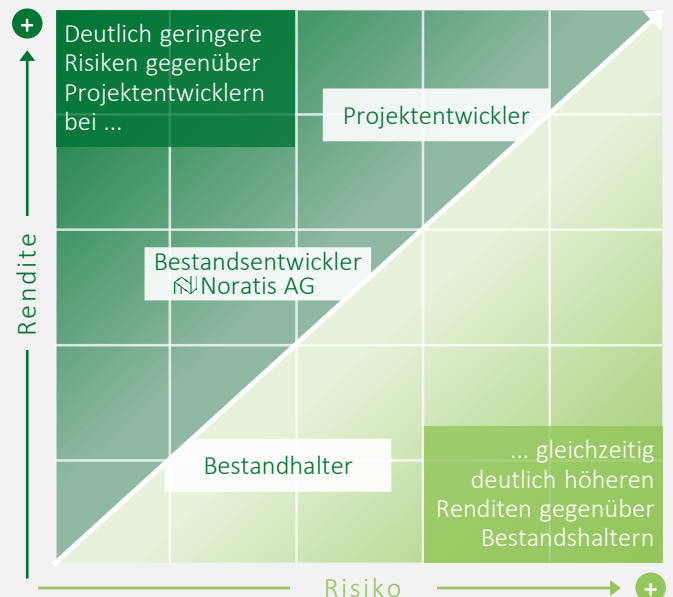


Reinvestition freierwerdender Mittel; Positionierung als Wachstums- und Dividendenwert



Veräußerung als Portfolioverkauf oder im Rahmen von Einzelprivatisierungen

### Risiko-Rendite-Profil





## FACTSHEET



### Wohnimmobilienmarkt

#### Nachfrage

- Bevölkerungs-/Haushaltswachstum durch Zuwanderung, Singularisierung und steigende Flächennachfrage pro Kopf
- Unverändert starke Nachfrage nach qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum (Monatsmieten < 10 EUR/m<sup>2</sup>)

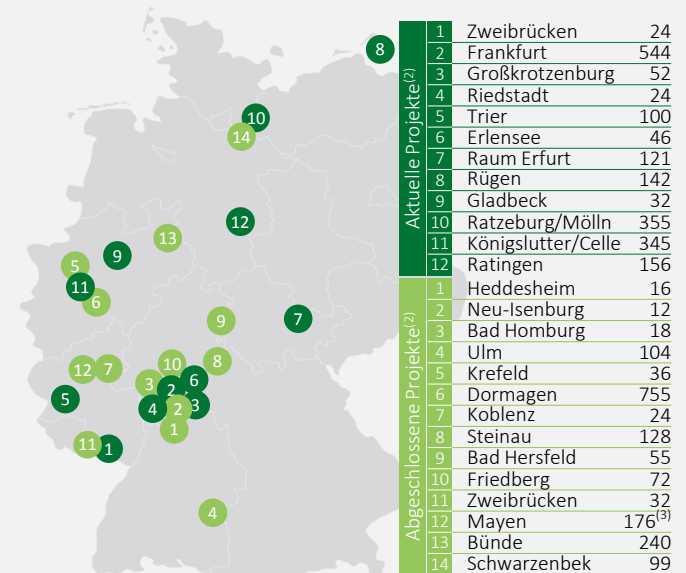
#### Angebot

- Preissteigerungen aufgrund Angebotsknappheit und zu geringer Neubautätigkeit
- Neubauvermietung unter 10 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat kaum zu akzeptablen Renditen möglich
- Steigende Baukosten auch für die Zukunft durch weiter zunehmende Regulierungen zu erwarten

#### Marktpotenzial

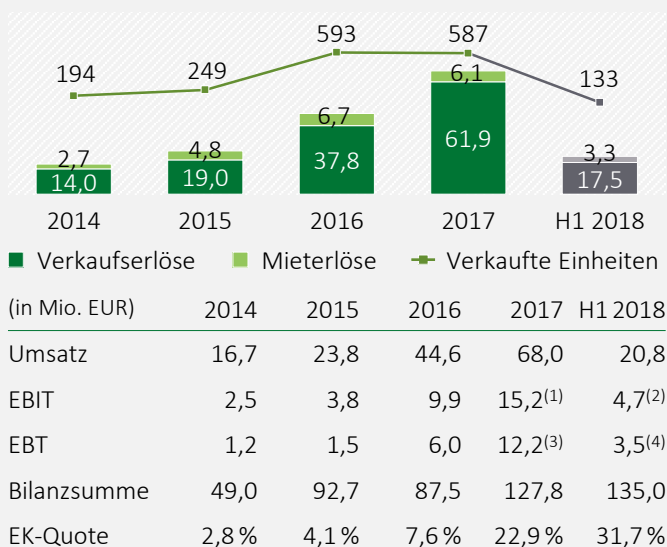
- Nachhaltiges Marktpotenzial durch Alterung des bundesweiten Bestandes (Renovierungs- und Sanierungsbedarf)
- Stabiles Handelsvolumen bei Portfolios bis 800 Einheiten

### Aktuelle und abgeschlossene Projektstandorte<sup>(1)</sup>



(1) Stand 30. September 2018; (2) Einheiten inkl. Gewerbe und gesicherter Erwerb, ausschließl. Projekte ab 2014 hier aufgeführt; (3) Davon 47 bereits in 2008 angekauft

### Kennzahlen (Bilanzierung nach HGB)



(1) Vor IPO-Kosten 16,7 Mio. EUR; (2) Vor Kosten der Kapitalerhöhung 5,5 Mio. EUR; (3) Vor IPO-Kosten 13,7 Mio. EUR; (4) Vor Kosten der Kapitalerhöhung 4,3 Mio. EUR

### Investment Highlights

- Fokussiertes Geschäftsmodell**: Attraktives Risiko-Rendite-Profil zwischen Projektentwickler und Bestandshalter; Positionierung als Dividententitel
- Attraktives Marktsegment**: Marktsegment weniger volatil bei Preisen und Mieten; im Vgl. zu 1A Lagen deutlich attraktivere Renditen in Sekundärlagen
- Wachstumspotenziale**: Großes Marktpotenzial durch laufende Alterung der Bestände; Neubau deutlich teurer; großes, etabliertes Netzwerk
- Skalierbarkeit der Plattform**: Wesentliche Plattforminvestitionen bereits getätigt; Skaleneffekte realisierbar; Abdeckung aller Kernfunktionen intern
- Erfahrenes Management**: Exzellenter Ruf durch langjährigen Track Record mit ausschließlich erfolgreich abgeschlossenen Projekten
- Stille Reserven der Immobilien**: Stille Reserven in der HGB-Bilanz als zusätzlicher Stabilitätsfaktor und Werthaltigkeit des Portfolios