

**Jahresabschluss  
und Lagebericht  
zum 31. Dezember 2017**

**der**

**Noratis AG**

**Eschborn**

Dieses Bestätigungsexemplar 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
Bilanz zum 31. Dezember 2017 .....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 .....	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2017 .....	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 .....	27
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	52

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

## Bilanz zum 31. Dezember 2017

	AKTIVA		PASSIVA	
	Geschäftsjahr	Vorjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.688,00		500.000,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.575,00	11.056,00	2.920.000,00	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.920,00	65.899,00	16.830.000,00	2.000.000,00
		76.955,00	6.964.516,65	4.082.392,99
			26.714.516,65	6.582.392,99
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.735.972,67	172.906,30	792.492,00	354.738,81
				404.033,83
				758.772,64
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten		36.863.614,71		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	118.830,18	73.140,85	5.946.115,07	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.511.649,21	9.988.366,51	69.089.702,75	36.061.935,31
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.903.080,23	872.772,55	0,00	5.500,00
		10.934.279,91	377.165,91	156.601,73
			461.430,50	52.959,04
			417.719,51	5.983.785,59
III. Wertpapiere				
1. sonstige Wertpapiere		0,00		
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.391.762,84		
			76.292.133,74	28.294,35
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>				
		188.034,89		
		479.858,54		
			127.526,03	
				49.630.241,65
				103.926.668,42

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	6.859.747,37	28.611.736,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	41.232.443,18	-7.303.419,59
3. sonstige betriebliche Erträge	168.944,27	225.736,56
4. Materialaufwendungen		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-42.442.764,99	-13.691.768,41
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-1.680.820,55</u>	<u>-1.403.868,82</u>
	-44.123.585,54	-15.095.637,23
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.137.823,98	-1.904.266,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-242.256,54</u>	<u>-250.585,18</u>
	-2.380.080,52	-2.154.851,62
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-94.827,97	-40.892,26
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.934.413,85	-1.015.545,70
8. Erträge aus Beteiligungen	9.000.000,00	3.100.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 9.000 (TEUR 3.100)		
9. Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag	549,81	961,34
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.076.486,77	1.161.181,01
- davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 926 (TEUR 1.153)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-86.639,36	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.957.521,85	-2.878.432,19
- davon an verbundene Unternehmen TEUR 701 (TEUR 4)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>640.346,35</u>	<u>-525.761,33</u>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.401.448,66</b>	<b>4.085.074,99</b>
15. sonstige Steuern	<u>-2.825,00</u>	<u>-2.682,00</u>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>6.398.623,66</b>	<b>4.082.392,99</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	565.892,99	0,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b><u>6.964.516,65</u></b>	<b><u>4.082.392,99</u></b>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

## A. Allgemeine Hinweise

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 ff. und 264 ff. HGB und der sie ergänzenden aktienrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.



## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss wurden im Wesentlichen die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten.

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.

Bei den **Finanzanlagen** werden die Anteilsrechte grundsätzlich zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt, wird der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden im **Umlaufvermögen** bilanziert. Alle Objektankäufe erfolgen grundsätzlich in Weiterveräußerungsabsicht. Sie werden stets unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen, wenn nicht ausnahmsweise eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit sind alle gehaltenen Objekte zur Vermarktung bestimmt. Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

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

Die Ermittlung 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.

**Latente Steuern** werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden gebildet. Die Berechnung der latenten Steuern basiert auf einem kombinierten Ertragssteuersatz, der Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag berücksichtigt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird als passive Steuer angesetzt. Im Falle einer sich ergebenden Steuerentlastung wird vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten 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.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

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

**Anlagenpiegel**  
**zum 31. Dezember 2017**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 EUR		Zugänge 2017 EUR		Abgänge 2017 EUR		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 EUR		Abgang 2017 EUR		kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 EUR		Buchwert 31.12.2017 EUR	
	01.01.2017 EUR		2017 EUR		2017 EUR		31.12.2017 EUR		2017 EUR		31.12.2017 EUR		31.12.2017 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		97.257,57		18.017,50		29.103,57		68.154,00	2.688,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	13.774,07		83.483,50		0,00		97.257,57		18.017,50		29.103,57		68.154,00	2.688,00
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74		0,00		0,00		16.024,74		481,00		5.449,74		10.575,00	11.056,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.869,22		377.350,47		0,00		565.219,69		76.329,47		198.299,69		366.920,00	65.899,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	203.893,96		377.350,47		0,00		581.244,43		76.810,47		203.749,43		377.495,00	76.955,00
III. Finanzanlagen														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	172.906,30		3.649.705,73		0,00		3.822.612,03		86.639,36		86.639,36		3.735.972,67	172.906,30
<b>Summe Finanzanlagen</b>	172.906,30		3.649.705,73		0,00		3.822.612,03		86.639,36		86.639,36		3.735.972,67	172.906,30
<b>Anlagevermögen</b>	<b>390.574,33</b>		<b>4.110.539,70</b>		<b>0,00</b>		<b>4.501.114,03</b>		<b>181.467,33</b>		<b>319.492,36</b>		<b>4.181.621,67</b>	<b>252.549,30</b>

### Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung	Eigenkapital nach HGB 31.12.2017	Ergebnis nach HGB 2017
		%	in TEUR	in TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51	1 <sup>1)</sup>
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	2.076	11.002
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	117	11
Noratis Living GmbH, Eschborn (vormals Berger Immobilien GmbH)	TEUR	94	254	153

<sup>1)</sup> vor Gewinnabführung

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe TEUR 1.118 (Vj. TEUR 9.988), die nicht innerhalb eines Jahres fällig sind. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Forderungen aus Gewinnausschüttungen in Höhe von TEUR 6.626 (Vj. TEUR 0) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 4.022 (Vj. TEUR 946) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 3.805 (Vj. TEUR 738).

### **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.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Latente Steuern**

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus dem Ansatz bestehender steuerliche Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 27,735 %, TEUR 480.

### **Eigenkapital**

#### 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 Stückaktien (2.000.000 Stück) 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 21. 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 Ausübung 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:

<b>AKTIONÄRE</b>	<b>GESCHÄFTSSITZ ODER WOHNORT</b>	<b>ANTEIL AM GEZ. KAPITAL</b>	<b>ANTEIL IN %</b>	<b>ANZAHL STIMMEN</b>
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
Übrige Aktionäre		930.000,00	31,85	930.000
		<b>2.920.000,00</b>	<b>100,00</b>	

### 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 31. Dezember 2017 beträgt somit die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

### **Sonstige Rückstellungen**

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

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch im Verhältnis zum Volumen der Gesamttransaktion Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.



## Verbindlichkeiten

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

Noratis AG in TEUR	31.12.2017					31.12.2016				
	Restlaufzeit			besichert	gesamt	Restlaufzeit			besichert	gesamt
	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre			bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.946	0	0	5.946	0	0	0	0	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	997	47.382	20.710	62.877	69.090	3.396	25.352	7.314	28.816	36.062
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	0	6	0	0	0	6
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	377	0	0	0	377	157	0	0	0	157
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	16	445	0	0	461	53	0	0	0	53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	418	0	0	0	418	2.799	2.230	955	0	5.984
- davon aus Steuern	130	0	0	0	130	74	0	0	0	74
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0	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 Inhaberschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Stichtag 31. Dezember 2017 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 begeben.

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

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

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

In der Bilanz zum 31. Dezember 2017 werden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 461 (Vj. TEUR 53) ausgewiesen.

## 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 Bilanzstichtag beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 14.650 (Vj. TEUR 34.564).

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

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrags 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 die Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.000 übernommen.

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

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrags 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**

Am Bilanzstichtag bestehen 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**

Im Geschäftsjahr bestehen bei der Gesellschaft zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.380. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag TEUR -23. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus dem Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt. Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft 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 Bilanz zum 31. Dezember 2017 keine Posten enthalten.

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

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB.

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

#### **Umsatzerlöse**

	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
– Verkaufserlöse	1.845	27	25.226	88
– Mieterlöse	3.503	51	2.677	9
– Geschäftsbesorgung	1.512	22	709	3
	<u>6.860</u>	<u>100</u>	<u>28.612</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 Grundstücken ein. Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung.

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

Die **Erlöse aus Geschäftsbesorgung** betreffen ausschließlich die mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge.

### Bestandsveränderungen

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Zugänge Immobilie	42.443	13.692
Abgänge Immobilie	-1.211	-20.995
	<u>41.232</u>	<u>-7.303</u>

### Materialaufwand

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	42.443	13.692
Umlagefähige Betriebskosten	845	644
Nicht umlagefähige Betriebskosten	836	760
	<u>44.124</u>	<u>15.096</u>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden 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.

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Vertriebskosten	7	23
Sonstige Betriebskosten	2.927	992
	<u>2.934</u>	<u>1.015</u>

**Abschreibung auf Finanzanlagen**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wurde eine Abschreibung auf Finanzanlagen aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung in Höhe von TEUR 87 vorgenommen.

**Ertrag aus Ergebnisabführungsvertrag**

Der Ertrag aus Gewinnübernahme in Höhe von TEUR 1 (Vj. TEUR 1) betrifft ausschließlich solche aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn.

**Ertrag aus Beteiligungen**

Der Ertrag aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 9.000 (Vj. TEUR 3.100) betrifft eine Gewinnausschüttung der Noratis Wohnen GmbH.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR -640 (Vj. TEUR 526) verbessern das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017. In diesem Posten sind latente Steuerguthaben in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR 0) erfolgswirksam enthalten.

**Bilanzgewinn**

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 6.399. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von TEUR 565 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 6.964. Von diesem Bilanzgewinn unterliegen TEUR 480 (aktive latente Steuern) einer Ausschüttungssperre.

## **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).

Bis zum Zeitpunkt der Umwandlung der Noratis GmbH in die Noratis AG zum 22. Mai 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. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus (bis 07/2016)

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



### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Oliver C. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus  
(Aufsichtsratsvorsitzender)
- Jens Bräutigam, 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.

### **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**

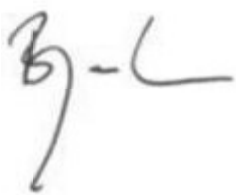
Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB ergeben.

**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.

Eschborn, den 8. Februar 2018

**Noratis AG**

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth  
Vorstand

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017**

## **1. Grundlagen der Gesellschaft**

### **1.1. Überblick**

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

Die Noratis AG 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 die Gesellschaft 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 die Noratis AG 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 der Noratis AG 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 Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

Das für die Noratis AG prägende Ereignis im Geschäftsjahr 2017 war der Börsengang 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 Gesellschaft die Voraussetzung geschaffen, auch in Zukunft weiter profitabel zu wachsen. Dabei profitiert die Noratis AG 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 Unternehmens als Arbeitgeber verbessert.

## **1.2. Strategie**

Die Strategie der Noratis AG 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.

## **Unternehmenssteuerung**

Das unternehmensweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gesellschaft ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios.

Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) der Gesellschaft regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft 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 % 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 %, in 2015 waren es 1,7 %. 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 % im Vergleich zum Vorjahr, die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 1,4 %. Besonders die Bruttoanlageinvestitionen stiegen mit 3,0 % überdurchschnittlich im Vergleich zum Vorjahr, genau wie die Bauinvestitionen, die um 2,6 % 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 %.

Insgesamt trugen im Jahr 2017 im Schnitt 44,3 Mio. Erwerbstätige mit dem Arbeitsort in Deutschland zur gesamten Wirtschaftsleistung bei. Dies waren 1,5 % 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 % im Vergleich zum Vorquartal. Auf Jahressicht legte die Wirtschaft im Euroraum und in der EU28 um 2,5 % 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 % höher.

Laut einer aktuellen Studie der Dr. Lübke & 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. Lübke & Kelber GmbH. Ein Jahr zuvor betrug das Volumen noch durchschnittlich 34,3 Mio. EUR bei 354 Wohnungen. 2015 lag es sogar bei 50,0 Mio. EUR mit 769 Wohneinheiten. Rund 40 % 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. Lübke & 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 % der gehandelten Wohneinheiten entfielen auf dieses Marktsegment.

Lediglich 30 % wurden in Metropolen gehandelt. Allerdings machten Metropolen rund 41 % 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 % 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 %.

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 Noratis AG vollzog sich auch das operative Geschäft der Gesellschaft in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld im Geschäftsjahr 2017 positiv. Zwar lag der Umsatz der Gesellschaft unter dem Vorjahresniveau, jedoch konnte das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr aufgrund einer Vorabausschüttung der 100%-Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH im Zuge zwei erfolgreicher Portfolioveräußerungen am Standort Dormagen deutlich gesteigert werden. Innerhalb der Noratis AG wurden lediglich 17 Einheiten im Rahmen von Privatisierungsprojekten an den Standorten Krefeld und Zweibrücken veräußert.

Aufgrund der Kapitalerhöhung sowie der positiven Ergebnisentwicklung wurde das Eigenkapital signifikant gestärkt und lag Ende 2017 bei 26,7 Mio. EUR. Entsprechend hat sich die Eigenkapitalquote von 13,3 % im Vorjahr auf 25,7 % weiter verbessert.



Im Laufe des Geschäftsjahres wurde an folgenden Standorten Immobilien erworben:

### Zukäufe

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

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

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

Dabei wurde das Objekt in Frankfurt mit 60 Einheiten im Rahmen eines Share Deals erworben. Die Noratis AG hält 94 % der Anteile der Gesellschaft, die nach dem Erwerb in Noratis Living GmbH umfirmiert wurde.

Insgesamt ergibt sich ein Immobilienbestand zum Jahresende mit 1.086 Einheiten (Vorjahr 390) und einem Bilanzvolumen 78,0 Mio. EUR (Vorjahr 36,9 Mio. EUR).

Der erfreuliche Geschäftsverlauf der Noratis AG wurde gestützt durch den Börsengang und das Listing im Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse Ende Juni 2017. Im Zuge der erhöhten öffentlichen Wahrnehmung profitierte die Gesellschaft nochmals von einem Anstieg des Angebots an zum Erwerb angebotenen 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 Unternehmens als Arbeitgeber verbessert.

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

#### 2.4. Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Umsätze mit 6,9 Mio. EUR deutlich gegenüber dem Vorjahr (28,6 Mio. EUR) zurückgegangen. Der Umsatzrückgang ist primär auf geringere Verkaufserlöse zurückzuführen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen in den Tochtergesellschaften realisiert wurden. Insgesamt erreichten die Verkaufserlöse ein Volumen von 1,8 Mio. EUR, gegenüber 25,2 Mio. EUR im Vorjahr. Die Nettomietererlöse sind hingegen aufgrund des im Jahresdurchschnitt höheren Immobilienbestandes von 2,0 Mio. EUR auf 2,6 Mio. EUR gestiegen.

Die Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten von -7,3 Mio. EUR in 2016 auf 41,3 Mio. EUR in 2017 ist primär dem höheren Akquisitionsvolumen in 2017 zuzuschreiben. Während die Bestandsveränderung durch Zukäufe mit 42,4 Mio. EUR in 2017 um 28,7 Mio. EUR über dem Vergleichswert des Vorjahres lag, betrug die Bestandsveränderung durch Verkäufe in 2017 -1,2 Mio. EUR im Vergleich zu -21,0 Mio. EUR in 2016.

Aufgrund des weiteren Personalaufbaus sowie höherer erfolgsabhängiger Vergütung sind die Personalkosten von 2,2 Mio. EUR in 2016 auf 2,4 Mio. EUR im Berichtszeitraum gestiegen. Während die sonstigen betrieblichen Erträge mit jeweils 0,2 Mio. EUR in 2017 und 2016 stabil sind, haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen signifikant um 1,9 Mio. EUR von 1,0 Mio. EUR in 2016 auf 2,9 Mio. EUR in 2017 erhöht. Dies ist neben dem allgemeinen Wachstum der Gesellschaft insbesondere auf die Einmalkosten im Rahmen des Börsengangs von rund 1,5 Mio. EUR zurückzuführen. Die Abschreibungen sind primär aufgrund des Büroausbaus leicht gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2017 ist der Netto-Zinssaldo (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,2 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR leicht angewachsen.

Die Noratis AG erzielte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 6,4 Mio. EUR. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 4,1 Mio. EUR entspricht dies einer Steigerung um 56,1%. Die Verbesserung des Jahresergebnisses resultiert dabei aus einer Vorabausschüttung der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH, die im Verlaufe des Geschäftsjahres zwei Projekte am Standort Dormagen erfolgreich abschließen konnte. Durch den erfolgreichen Abschluss konnte eine Vorabdividende in Höhe von brutto 9,0 Mio. EUR von der Tochtergesellschaft vor Jahresende an die Noratis AG geleistet werden, die unter dem Beteiligungsertrag verbucht wurde.

## **2.5. Finanz- und Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Noratis AG betrug zum Geschäftsjahresende 103,9 Mio. EUR, gegenüber 49,6 Mio. EUR im Vorjahr. Der Anstieg ist primär auf die im Geschäftsjahr 2017 erfolgte Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs und den höheren Zukäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien im Verhältnis zu Verkäufen zurückzuführen.

Die im Anlagevermögen ausgewiesene Geschäftsausstattung der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr deutlich um 0,3 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR angewachsen, was den Investitionen in den Ausbau des Büros in Eschborn zuzuschreiben ist. Da im Laufe des Geschäftsjahres 94 % der Anteile an der Noratis Living GmbH erworben wurden, sind die Anteile an verbundenen Unternehmen von 0,2 Mio. EUR in 2016 auf 3,7 Mio. EUR in 2017 gestiegen.

Als Folge der höheren Nettozukäufe ist das Bilanzvolumen der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude von 36,9 Mio. EUR auf 78,1 Mio. EUR angewachsen. Die von der Noratis AG gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da das Unternehmen die Liegenschaften mit dem Ziel erwirbt, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen der Noratis AG haben sich um rund 1,5 Mio. EUR von 10,0 Mio. EUR auf 8,5 Mio. EUR reduziert. Innerhalb der Bilanzposition wurden aufgrund der erfolgreichen Veräußerung der Portfolios in der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH, deren Anteile zu 100 % von der Noratis AG gehalten werden, Forderungen gegen Verbindlichkeiten verrechnet. Allerdings haben sich die Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft aufgrund der beschlossenen, aber noch nicht gezahlten Vorabauschüttung an die Muttergesellschaft auch um rund 6,6 Mio. EUR erhöht, so dass die Nettoveränderung der Position 1,5 Mio. EUR beträgt. Die positive Veränderung um 3,0 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR der sonstigen Vermögensgegenstände ist primär erhöhten Körperschaftssteuerückforderungen geschuldet.

Die sonstigen Wertpapiere in Höhe von 3,9 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR) sind von der Gesellschaft begebene Anleihen inklusive aufgelaufener Zinsen, die die Gesellschaft aufgrund überschüssiger Liquidität zur Optimierung der Finanzierungskosten nach dem Börsengang zurückgekauft hat.

Der Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Bilanzstichtag 4,1 Mio. EUR, nach 1,4 Mio. EUR im Vorjahr. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sowie die über den Verlauf des Jahres generierten Liquiditätsüberschüsse aus Verkäufen und Mieteinnahmen sind überwiegend in den Erwerb neuer Objekte geflossen.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs signifikant gestärkt werden. Insgesamt konnte das Eigenkapital mehr als vervierfacht werden, von 6,6 Mio. EUR Ende 2016 auf 26,7 Mio. EUR in 2017. Das zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 ausgewiesene Eigenkapital enthält einerseits neben dem gezeichneten Kapital in Höhe von 2,9 Mio. EUR eine Kapitalrücklage von 16,8 Mio. EUR, einen Gewinnvortrag von 0,6 Mio. EUR sowie den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 6,4 Mio. EUR.

Die Summe aus Steuerrückstellungen sowie sonstigen Rückstellungen ist mit 0,8 Mio. EUR Ende 2017 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die in den Verbindlichkeiten ausgewiesene Anleihe inklusive aufgelaufener Zinsen in Höhe von 5,9 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR), ist auf die Wandlung von ungesicherten Darlehen von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen in die von der Noratis AG begebene Anleihe zurückzuführen.

Aufgrund der im Verlauf des Jahres getätigten Nettozukäufe von Vorratsimmobilien sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Ende 2017 signifikant im Vergleich zum Vorjahr um 91 % von 36,1 Mio. EUR auf 69,1 Mio. EUR gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen sowohl aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Krediten als auch ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit, in der Regel zwischen zwei und vier Jahren, orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate wie SWAPs oder Caps zinsgesichert. Die ungesicherten Darlehen haben in der Regel eine Laufzeit von zwei Jahren. Da diese Darlehen nicht projektspezifisch strukturiert sind, stimmt sich die Gesellschaft mit dem Darlehensgeber vorzeitig ab, um die Rückführung bzw. eine Prolongation zur Finanzierung weiterer Projekte sicherzustellen. Die Steuerung der Liquidität in diesem Zusammenhang wird durch die Staffelung der Fälligkeiten erleichtert. Ende 2017 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen 6,2 Mio. EUR, gegenüber 7,2 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um 5,6 Mio. EUR von 6,0 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR ist primär der oben beschriebenen Wandlung ungesicherter Darlehen von Gesellschaftern und Gesellschaftern nahestehenden Personen geschuldet.

Zum 31. Dezember 2017 bestanden zwei Kreditlinien in Höhe von insgesamt 0,6 Mio. EUR, die nicht in Anspruch genommen wurden.

### **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 AG 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 Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand (im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets) sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien bzw. Portfolios. Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

Die Arbeitsabläufe in der Gesellschaft 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 Übereinstimmung mit den Standards geprüft, sämtliche Besonderheiten mit der Geschäftsleitung abgestimmt.

## **Regulatorische und politische Risiken**

Die Noratis AG 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 der Gesellschaft 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 der Noratis AG 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 Gesellschaft 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 Überschüsse erwirtschaften.

**(ii) Risiken bei der Entwicklung von Immobilien**

Es bestehen Entwicklungsrisiken für die Gesellschaft, sollten die tatsächlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die im Vorfeld kalkulierten Kosten für die jeweiligen Maßnahmen übersteigen. Darüber hinaus ist die Noratis AG 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 Bestandswohnmobilien 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**

Die Gesellschaft 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 in 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 der Gesellschaft. Insofern kommt einer Überwachung 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 die Noratis AG 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 Gesellschaft 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 grundpfandrechlich 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 die Gesellschaft entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Noratis AG 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 Änderungsrisiken gesichert.

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

**(iii) Finanzierungsrisiken**

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

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge im Volumen von 6,0 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 Noratis AG alle Auflagen aus Kreditverträgen eingehalten, so dass 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 Gesellschaft erwirbt deutschlandweit Bestandswohnimmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist das Unternehmen maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die die Noratis AG 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 Gesellschaft 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 die Noratis AG angemessene Rückstellungen gebildet.

### **Risikokonzentration**

Da die Gesellschaft 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 der Noratis AG 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 Gesellschaft 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 der Gesellschaft in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Noratis AG 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 AG 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 AG hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen. Der Fokus auf Siedlungsbauten, 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 Gesellschaft besetzt mit ihrem Geschäftsmodell eine attraktive Nische zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern. Durch laufende Mieteinnahmen hat die Gesellschaft stabile Mieterträge, von denen auch Bestandshalter profitieren. Die Entwicklungsmaßnahmen und zeitnahe Veräußerung hingegen wirken sich positiv auf die Rendite aus, ohne dabei den Projektentwicklungsrisiken eines Neubaus ausgesetzt zu sein.

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis AG 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 AG mit ihrem Geschäftsmodell sowohl als Immobilien-Bestandsentwickler als auch Immobilien-Handelsunternehmen sehr gut aufgestellt, um Chancen für weiteres Wachstum auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv zu nutzen und mögliche Risiken zu minimieren.

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

Auf Basis dieser Entwicklung erwartet die Noratis AG 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 die Gesellschaft auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.



### c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

Der Geschäftsleitung der Noratis AG sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf das Unternehmen auswirken können. Die Geschäftsleitung ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen des Immobilienmarktes in Deutschland auch in Zukunft in weiteres Wachstum umsetzen zu können, ohne dabei unververtretbare 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 % und damit so hoch wie seit 2011 nicht mehr. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 2,4 % 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 der Gesellschaft 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 das Unternehmen 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 Gesellschaft gegebenenfalls weiteres Eigenkapital sowie weitere Darlehen aufnehmen.

Hinsichtlich nicht-finanzieller Leistungsindikatoren ist geplant, den Bekanntheitsgrad der Gesellschaft im Markt weiter zu steigern, um den Zugang zu möglichen Verkäufern 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.

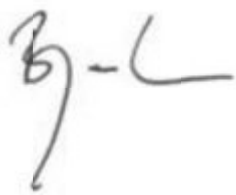
## **5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Rechnungslegungsprozess**

Das Kontrollsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ergibt sich aus der zentralen Organisation des Rechnungswesens bei der Noratis AG. Die Abschlüsse der Gesellschaft 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 Objektebene erstellt.

Eschborn, den 8. Februar 2018

**Noratis AG**



---

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstandes



---

André Speth  
Vorstand

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Noratis AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 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