

**Noratis AG**

**Eschborn**

**Konzernabschluss**

**zum 31. Dezember 2020**

**und Konzernlagebericht**

**für das Geschäftsjahr 2020**

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.

Im Hinblick auf die Anforderungen von § 321 Abs. 5 Satz 1 HGB tritt die elektronische Fassung nicht an die Stelle, sondern neben die Papierfassung im Sinne einer elektronischen Kopie.

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 .....	4
Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 .....	6
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2020 .....	7
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 .....	8
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020.....	9
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 .....	76
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	107

**IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020**

## Konzernbilanz

AKTIVA	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
	Nr.	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagen	5.1	1.039	1.276	1.458
Immaterielle Vermögenswerte	5.1	28	34	51
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.3 / 5.2	11	0	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.3	88	136	912
Latente Steueransprüche	5.11	398	513	164
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.564</b>	<b>1.959</b>	<b>2.585</b>
Vorratsimmobilien	5.4	333.508	243.157	181.003
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5	1.294	8.221	24.051
Finanzielle Vermögenswerte	5.3	71	284	99
Sonstige Vermögenswerte	5.6	92	109	387
Zahlungsmittel	5.7	31.032	6.967	7.851
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>365.997</b>	<b>258.738</b>	<b>213.391</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>367.561</b>	<b>260.697</b>	<b>215.976</b>

Passiva	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
	Nr.	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.8	4.818	3.602	3.602
Kapitalrücklage	5.8	51.777	31.491	31.491
Gewinnrücklagen	5.8	17.189	17.288	13.715
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>		<b>73.784</b>	<b>52.381</b>	<b>48.808</b>
Nicht beherrschende Anteile	2.4	476	218	218
<b>Eigenkapital</b>		<b>74.260</b>	<b>52.599</b>	<b>49.026</b>
Sonstige Rückstellungen	5.9	55	45	38
Anleihe	5.10	29.376	4.111	3.961
Finanzverbindlichkeiten	5.10	254.516	174.954	133.264
Latente Steuerschulden	5.11	0	0	1.372
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>283.947</b>	<b>179.110</b>	<b>138.635</b>
Sonstige Rückstellungen	5.9	130	113	134
Anleihe	5.10	226	162	158
Finanzverbindlichkeiten	5.10	3.370	4.362	20.155
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.424	18.452	1.765
Steuerschulden	5.12	1.592	2.679	2.793
Vertragsverbindlichkeiten	5.13	701	1.605	1.740
Sonstige Verbindlichkeiten	5.14	1.911	1.615	1.570
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>9.354</b>	<b>28.988</b>	<b>28.315</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>367.561</b>	<b>260.697</b>	<b>215.976</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

	Anhang Nr.	2020 TEUR	2019 TEUR
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>		<b>28.700</b>	<b>75.950</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.1	12.032	63.009
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-7.039	-48.577
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	6.2	4.993	14.432
Erlöse aus der Vermietung	6.1	16.668	12.941
Aufwendungen aus der Vermietung		-6.706	-5.815
Ergebnis aus der Vermietung	6.3	9.962	7.126
Sonstige betriebliche Erträge	6.4	847	958
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>15.802</b>	<b>22.516</b>
Personalaufwand	6.5	-4.986	-4.057
Abschreibungen	6.6	-423	-400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-2.183	-2.251
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>8.210</b>	<b>15.808</b>
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.3 / 5.2	-1	0
Finanzerträge		205	150
Finanzierungsaufwendungen	6.8	-4.259	-4.419
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>4.155</b>	<b>11.539</b>
Ertragsteuern	6.9	-1.358	-3.263
<b>Konzernergebnis</b>		<b>2.797</b>	<b>8.276</b>
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		2.784	8.255
- nicht beherrschende Anteile		13	21

Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gem. IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamtergebnis entspricht.

## Konzernkapitalflussrechnung

	Anhang Nr.	2020 TEUR	2019 TEUR
Konzernergebnis		2.797	8.276
Abschreibungen	6.6 / 7.3	423	400
Veränderung der Vorratsimmobilien	5.4	-90.375	-62.177
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		7.041	16.026
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	6.8 / 7.3	-17.424	16.710
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge		4.054	4.269
Ertragsteueraufwand / -ertrag	6.9	1.358	3.263
Ertragsteuerzahlungen		-2.157	-4.923
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	6.5	122	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		116	139
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>-94.045</b>	<b>-18.017</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		1	11
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5.1	-70	-117
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	5.1	-12	0
Erhaltene Zinsen		205	150
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>124</b>	<b>44</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	5.8	21.911	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	2.4 / 5.8	265	0
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien	5.8	-629	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.10	92.712	74.315
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	5.10	-14.008	-48.512
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	5.10	30.000	150
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen	5.10	-4.111	0
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen	5.10	-662	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.3	-205	-187
Rückkauf eigener Aktien	5.8	-150	0
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	5.8	73	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten		-178	-40
Gezahlte Zinsen		-4.129	-3.934
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		-2.882	-4.682
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		-21	-21
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>117.986</b>	<b>17.089</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>24.065</b>	<b>-884</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		6.967	7.851
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>31.032</b>	<b>6.967</b>

Siehe Erläuterung in Anhangsangabe 7.2

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>3.602</b>	<b>31.491</b>	<b>0</b>	<b>13.715</b>	<b>48.808</b>	<b>218</b>	<b>49.026</b>
Konzerngesamtergebnis				8.255	8.255	21	8.276
Dividendenzahlung				-4.682	-4.682	-21	-4.703
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>3.602</b>	<b>31.491</b>	<b>0</b>	<b>17.288</b>	<b>52.381</b>	<b>218</b>	<b>52.599</b>
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>3.602</b>	<b>31.491</b>	<b>0</b>	<b>17.288</b>	<b>52.381</b>	<b>218</b>	<b>52.599</b>
Konzerngesamtergebnis				2.784	2.784	13	2.797
Veränderung nicht beherrschende Anteile					0	265	265
Kapitalerhöhung	1.216	20.695			21.911		21.911
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen		-456			-456		-456
Erwerb eigener Aktien		-142	-7		-149		-149
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		189	7		196		196
Dividendenzahlung				-2.882	-2.882	-21	-2.903
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>4.818</b>	<b>51.777</b>	<b>0</b>	<b>17.189</b>	<b>73.784</b>	<b>476</b>	<b>74.260</b>

Hinsichtlich den nicht beherrschenden Anteilen wird auf Anhangsangabe 2.4 verwiesen. Die Erläuterungen zu allen übrigen Positionen sind in Anhangsangabe 5.8 zu finden.



# Konzernanhang

- 1) Informationen zum Unternehmen
- 2) Zusammensetzung des Konzerns
- 3) Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 4) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen
- 5) Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 6) Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
- 7) Ergänzende Angaben
- 8) Erstmalige Anwendung von IFRS

# 1 Informationen zum Unternehmen

Die Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, ist ein in Deutschland gegründetes Immobilienunternehmen mit Sitz in Eschborn und im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 108645 eingetragen.

Die Aktien der Noratis AG werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Scale Segment geführt.

Der vorliegende Konzernabschluss stellt die finanzielle Situation und das operative Ergebnis der Noratis AG als Mutterunternehmen und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen „Noratis“ oder „Konzern“) dar.

Informationen über die Konzernstruktur finden sich in Anhangsangabe 2, Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen in Anhangsangabe 7.8.

Der Konzern erwirbt deutschlandweit Wohnimmobilien, um diese nach erfolgreicher Weiterentwicklung wieder zu veräußern. Durch gezielte Modernisierung der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen soll bezahlbarer Wohnraum erhalten und gleichzeitig die Leerstände abgebaut werden. Die Maßnahmen sind auf eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere in Sekundärlagen in Deutschland.

Der Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Ergänzend wurden die nach § 315e HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Er wurde durch Beschluss des Vorstands am 27. April 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, erstellt und veröffentlicht. Sofern nicht anders angegeben werden die Zahlen auf Tausend Euro gerundet.

## 2 Zusammensetzung des Konzerns

### 2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss der Noratis AG wurden folgende Tochterunternehmen jeweils mit Sitz in Deutschland einbezogen:

<b>Gesellschaft</b>	Eigenkapitalanteil in %	
	<b>2020</b>	2019
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100	100
Noratis Living GmbH, Eschborn	94	94
Noratis Nordost GmbH, Berlin	75	---
Noratis West GmbH, Ratingen	65	---
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100	100

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

### 2.2 Neugründung von Tochterunternehmen

Im Januar 2020 wurde die Noratis West GmbH in bar gegründet. Der Konzern hält 65 Prozent der Anteile. Für das übernommene Stammkapital hat die Noratis einen Betrag von 260 TEUR bezahlt.

An der im Oktober 2020 in bar gegründeten Noratis Nordost GmbH hält der Konzern 75 Prozent der Anteile. Für das übernommene Stammkapital hat die Noratis einen Betrag von 375 TEUR bezahlt.

Die neu gegründeten Tochtergesellschaften sind gemeinsame Unternehmen mit lokal vernetzten Partnern, die als Geschäftsführer agieren, um an den jeweiligen Standorten einen besseren Marktzugang zu kleineren Immobilienportfolios zu haben.

### 2.3 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 in bar gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen oder Garantien gegenüber der G+N Energieeffizienz GmbH. Die Gesellschaft hatte in 2020 noch keinen aktiven Geschäftsbetrieb und weist zum 31. Dezember 2020 ein Eigenkapital von 24 TEUR aus.

## 2.4 Nicht beherrschende Anteile

Nachfolgend sind die zusammengefassten Finanzinformationen der Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

### 31. Dezember 2020

Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6 %	25 %	35 %
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	7	11
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	8.571	491	4.498
Summe der langfristigen Schulden	2	0	3.953
Summe der kurzfristigen Schulden	1.201	15	167
Umsatzerlöse	77	0	732
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	512	-17	-10
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	491	-13	-6
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	-4	-4
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	446	-59	-4.234
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	0	-9
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-21	500	4.460
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	425	441	217

**31. Dezember 2019**

Werte in TEUR	Noratis Living GmbH	Noratis Nordost GmbH	Noratis West GmbH
Nicht beherrschende Anteile	6 %	---	---
Summe der langfristigen Vermögenswerte	0	---	---
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	9.287	---	---
Summe der langfristigen Schulden	1	---	---
Summe der kurzfristigen Schulden	2.409	---	---
Umsatzerlöse	21.716	---	---
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	6.404	---	---
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen	6.383	---	---
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	21	---	---
<hr/>			
Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit	11.951	---	---
Cashflows aus der Investitionstätigkeit	0	---	---
Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-11.801	---	---
<hr/>			
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel	150	---	---

In den Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit der Noratis Living GmbH sind im Geschäftsjahr und Vorjahr Dividendenzahlungen an nicht beherrschende Anteile von jeweils 21 TEUR enthalten.

Die nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital teilen sich wie folgt auf:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Noratis Living GmbH	218	218
Noratis Nordost GmbH	121	---
Noratis West GmbH	137	---
<hr/>		
Summe	476	218

## **3 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **3.1 Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses**

Der Konzernabschluss der Noratis AG wurde unter der Annahme des Grundsatzes der Unternehmensfortführung und in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie von der Europäischen Union angenommen wurden, sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Anforderungen des deutschen Handelsrechts nach § 315e HGB, erstellt.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 ist der erste Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Bis zum Geschäftsjahr 2019 wurden die Konzernabschlüsse nach den handelsrechtlichen Grundsätzen aufgestellt und veröffentlicht. Der Zeitpunkt des Übergangs von der HGB-Rechnungslegung auf die IFRS-Rechnungslegung ist der 1. Januar 2019. Die im vorliegenden Konzernabschluss 2020 enthaltenen Vergleichsinformationen über die vergangene Berichtsperiode entsprechen somit auch den IFRS.

Der Konzernabschluss wurde auf Grundlage historischer Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt. Ausgenommen hiervon sind die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Die von der Bundesregierung bzw. den Bundesländern getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben zu keinen gravierenden Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt geführt. Die im 1. Quartal spürbare Verunsicherung und die dadurch bedingte Zurückhaltung bei Transaktionen wurde schnell überwunden. Lt. Savills Research wurden in 2020 sogar 12 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr gehandelt. Dementsprechend waren die Auswirkungen im Geschäftsverlauf beim Noratis-Konzern relativ gering. Die Einschränkungen durch die Hygienevorschriften wurden – wie in den meisten Unternehmen – durch verstärkte Home-Office-Tätigkeiten kompensiert. Die gestiegenen Risiken bei den Mietforderungen wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Sofern es nicht zu einer weiteren Verschärfung der Corona-Pandemie kommt und sich die Rahmenbedingungen somit nicht wesentlich ändern, werden auch die zukünftigen Auswirkungen lediglich gering sein und nicht zu einer Gefährdung der Gruppe führen.

### 3.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Noratis AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2020. Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen dann und nur dann, wenn:

- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen bestehen  
und
- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen besteht (d.h. Noratis hat aufgrund derzeit bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),  
und
- die Fähigkeit hat, aufgrund seiner Verfügungsgewalt die Renditen des Tochterunternehmens zu beeinflussen.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Zur Unterstützung dieser Annahme und wenn der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen besitzt, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle relevanten Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u.a.:

- vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren
- Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt mit dem Tag, an dem Noratis die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt und endet mit dem Tag, an dem diese verloren geht.

Die Gesamtergebnisrechnung und jeder Bestandteil des sonstigen Ergebnisses werden Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens und den nicht beherrschenden Anteilen zugerechnet, selbst wenn dies zu einem negativen Saldo der nicht beherrschenden Anteile führt. Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden denen des Konzerns anzugleichen.

Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Cashflows aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Bei einem assoziierten Unternehmen verfügt der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Besitz von 20 Prozent der Anteile zu einem maßgeblichen Einfluss führt. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss endet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden gegen die Beteiligung in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen ausgebucht. Nicht realisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie nicht realisierte Gewinne, jedoch nur, falls es keinen Hinweis auf eine Wertminderung gibt.



### 3.3 Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

#### 3.3.1 Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

Noratis gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden.

Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus (z.B. Immobilien des Vorratsvermögens) oder innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,  
oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt und die Nutzung nicht auf einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt ist.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus oder innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,  
oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Ist die Schuld mit Bedingungen verbunden, nach denen diese aufgrund einer Option der Gegenpartei durch die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten erfüllt werden kann, so beeinflusst dies ihre Einstufung nicht.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

### 3.3.2 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente, beispielsweise Derivate, und nichtfinanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall

- entweder auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld
- oder, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld

erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert beziehungsweise die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Es werden Bewertungstechniken angewendet, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.

- Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die im Abschluss auf wiederkehrender Basis zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft. Siehe Anhangsangabe 7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien.

### **3.3.3 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten**

Die nicht finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und Vorratsimmobilien. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Bei der Beurteilung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst, wobei ein Abzinsungssatz vor Steuern verwendet wird, der gegenwärtige Marktbewertungen des Zinseffekts und die speziellen Risiken eines Vermögenswertes oder einer ZGE widerspiegelt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Cashflows, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben. Die Prüfung eines Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt auf Ebene der ZGE, der er zugeordnet ist.

Für nicht finanzielle Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags vor.

Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden.

Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswerts auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ohne Wertminderung ergeben würde. Eine Zuschreibung auf einen außerplanmäßig abgeschriebenen Geschäfts- oder Firmenwert erfolgt nicht.

### **3.3.4 Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

Noratis erzielt Umsatzerlöse aus dem Verkauf von weiterentwickelten und modernisierten Immobilien sowie aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Die Umsatzerlöse werden mit Übergang der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat.

#### **Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien**

Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung zeitpunktbezogen, 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. Für verbleibende Restverpflichtungen aus zugesagten Modernisierungsmaßnahmen wird eine Vertragsverbindlichkeit für die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen erfasst.

#### **Erlöse aus Betriebskosten im Rahmen der Vermietung von Immobilien**

Bei den zeitraumbezogenen Erlösen aus Betriebs- und Nebenkosten tritt die Noratis in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko. Der Ausweis erfolgt deshalb unsaldiert gemäß der Prinzipalmethode.

### 3.3.5 Erlöse aus Leasingverhältnissen

Der Konzern erzielt einen Teil seiner Umsatzerlöse aus der Vermietung von Immobilien. Die Bilanzierung dieser Erlöse richtet sich nach IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und unterliegt nicht den Vorschriften des IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“.

Die Mieterträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen aus Immobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverträge erfasst und aufgrund ihres betrieblichen Charakters als Umsatzerlöse ausgewiesen. Es handelt sich um zeitraumbezogene Umsatzerlöse.

### 3.3.6 Aufwendungen

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

### 3.3.7 Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen des Konzerns umfassen:

- Zinserträge
- Zinsaufwendungen
- Nettogewinne oder -verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die zu FVTPL bewertet werden.

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert.

Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht nach der Effektivzinsmethode im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der Effektivzinssatz ist jener Zinssatz, der exakt die geschätzten künftigen Zahlungsaus- oder -einzüge während der voraussichtlichen Lebensdauer des Finanzinstruments auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswertes oder auf den Restbuchwert der finanziellen Verbindlichkeit abzinst.

Bei der Berechnung der Zinserträge und -aufwendungen wird der Effektivzinssatz auf den Bruttobuchwert des Vermögenswertes (wenn dieser nicht in der Bonität beeinträchtigt ist) oder auf den Restbuchwert der Verbindlichkeit angewendet.

Für finanzielle Vermögenswerte, die nach der erstmaligen Erfassung in der Bonität beeinträchtigt werden, werden die Zinserträge hingegen durch Anwendung des Effektivzinssatzes auf die fortgeführten Anschaffungskosten des finanziellen Vermögenswertes berechnet. Wenn der Vermögenswert nicht mehr in der Bonität beeinträchtigt ist, wird die Berechnung der Zinserträge wieder auf der Bruttobasis vorgenommen.

### **3.3.8 Steuern**

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem Unternehmenszusammenschluss oder mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Der Konzern hat festgelegt, dass Zinsen und Strafen auf Ertragsteuern, einschließlich unsicherer Steuerposten, nicht die Definition von Ertragsteuern erfüllen und deshalb nach IAS 37 bilanziert werden.

#### **Tatsächliche Ertragsteuern**

Der Noratis-Konzern unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in Deutschland gelten oder in Kürze gelten werden.

#### **Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und

- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen, noch nicht genutzte steuerliche Verluste und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von:

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder gesetzlich angekündigt sind.

Latente Steuern werden entsprechend dem ihnen zugrundeliegenden Geschäftsvorfall aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung, erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann miteinander saldiert, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, u.a. ein einklagbares Recht zur Aufrechnung der bilanzierten Beträge gegeben ist, sie gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt.

### 3.3.9 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

#### Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten die Kosten für den Ersatz eines Teils einer Sachanlage sofern die Ansatzkriterien erfüllt sind. Alle anderen Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Sachanlagen werden entweder bei Abgang (d. h. zu dem Zeitpunkt, zu dem der Empfänger die Verfügungsgewalt erlangt) ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Betriebs- und Geschäftsausstattung:	3 – 10 Jahre
IT-Ausstattung:	3 – 7 Jahre
Einbauten und Zubehör:	5 Jahre

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

#### Immaterielle Vermögenswerte

Der im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, die vom Konzern erworben werden und begrenzte Nutzungsdauern haben, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Amortisationen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn sie den künftigen wirtschaftlichen Nutzen des Vermögenswertes erhöhen. Alle sonstigen Ausgaben werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen.



Immaterielle Vermögenswerte werden über den Zeitraum ihrer geschätzten Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst und erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Standardsoftware:	3 Jahre
Sonstige Software:	5 – 7 Jahre

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

### 3.3.10 Leasingverhältnisse

Der Konzern hat IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ für Geschäftsjahre angewendet, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen.

Bei Abschluss eines Vertrags, bei dem Noratis Leistungsempfänger ist, stellt der Konzern fest, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder enthält. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung des Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um dies zu beurteilen, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, ordnet der Konzern die im Vertrag enthaltene Gegenleistung jeder Leasingkomponente auf der Grundlage ihrer relativen Einzelpreise zu.

Der Konzern erfasst am Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht (Right-of-Use) und eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird anfänglich zu Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Anfangsbetrag der Leasingverbindlichkeit, bereinigt um etwaige Leasingzahlungen vor oder zum Bereitstellungsdatum des Leasingverhältnisses, zuzüglich etwaiger anfänglich anfallender direkter Kosten und abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Die Abschreibung des Nutzungsrechts erfolgt linear vom Bereitstellungsdatum entweder bis zum Ende seiner Nutzungsdauer – oder sollte dieses früher eintreten – bis zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Die geschätzten Nutzungsdauern von Vermögenswerten mit Nutzungsrecht werden auf der gleichen Grundlage wie die von Sachanlagen bestimmt. Darüber hinaus wird das Nutzungsrecht bei Bedarf um etwaige Wertminderungen gemindert und bei Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit entsprechend angepasst.

Am Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der zu diesem Zeitpunkt noch nicht geleisteten Leasingzahlungen bewertet. Sofern der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann, verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto festen Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-) Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-) Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

Die Leasingverbindlichkeit wird zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Eine Neubewertung erfolgt, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Änderung des Index oder des Zinssatzes ändern, oder wenn sich die Schätzung des Konzerns hinsichtlich des Betrags ändert, der voraussichtlich im Rahmen einer Restwertgarantie zu zahlen ist. Weiterhin werden Änderungen bei der Einschätzung von Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt. Wenn eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt, wird eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts vorgenommen.

In der Bilanz weist der Konzern die Nutzungsrechte als Sachanlagen bzw. Vorratsimmobilien und die Leasingverbindlichkeiten als Finanzverbindlichkeiten aus.

### **Kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert**

Noratis hat beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasinggegenstände von geringem Wert und für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten nicht anzusetzen. Diese mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Vertrages als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **Erstanwendung von IFRS 16**

Das Nutzungsrecht wird mit dem Betrag angesetzt, der der Leasingverbindlichkeit entspricht, angepasst um den Betrag aller vorausbezahlten oder aufgelaufenen Leasingzahlungen im Zusammenhang mit diesem Leasingverhältnis.

Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 hat der Konzern die folgenden, nach dem Standard zulässigen Erleichterungsregelungen angewendet:

- die Verwendung eines einzigen Abzinsungssatzes für ein Portfolio von Leasingverhältnissen mit vergleichbaren Merkmalen,
- die Bilanzierung von Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten zum 1. Januar 2019 als kurzfristige Leasingverhältnisse,
- wenn der Vertrag Optionen zur Verlängerung oder Kündigung enthält, kann beispielsweise die Laufzeit des Leasingverhältnisses rückwirkend bestimmt werden.

### **3.3.11 Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente sind Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen.

### **Finanzielle Vermögenswerte**

#### **Erstmaliger Ansatz und Bewertung**

Ein finanzieller Vermögenswert wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, werden die Transaktionskosten hinzugerechnet. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten, werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

## Klassifizierung und Folgebewertung

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert in folgende vier Kategorien eingestuft:

- Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten,
- FVTPL (zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust),
- FVTOCI-Schuldinstrumente (Investments in Schuldinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden),  
oder
- FVTOCI-Eigenkapitalinvestments (Eigenkapitalinvestments, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden).

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die folgenden Kriterien erfüllt sind und er nicht als FVTPL designiert wurde:

- Das Geschäftsmodell zur Steuerung dieser Finanzinstrumente ist auf deren Halten ausgerichtet, um die zugrunde liegenden vertraglichen Zahlungsströme zu erzielen (Geschäftsmodellkriterium)  
und
- die hieraus zu festgelegten Zeitpunkten erzielten vertraglichen Cashflows bestehen ausschließlich aus Zins und Tilgung auf den ausstehenden Kapitalbetrag (Zahlungsstromkriterium).

Sofern eines der beiden Kriterien nicht erfüllt ist, wird eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Dies erfolgt in Abhängigkeit der Klassifizierungsregeln des IFRS 9 entweder erfolgswirksam oder erfolgsneutral.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Derivative Finanzinstrumente werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Für weitere Erläuterungen zu den finanziellen Vermögenswerten siehe Anhangsangabe 7.4.1.

### **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten**

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet Noratis die vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Der Konzern verfolgt Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL in Abhängigkeit von der Überfälligkeit.

Mit einer Wertberichtigungsmatrix, die auf den bisherigen Erfahrungen mit Kreditverlusten basiert und bei Bedarf um zukunftsbezogene Faktoren angepasst wird, ermittelt der Konzern anhand von Überfälligkeiten den zu erwartenden Ausfall.

Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

### **Ausbuchung**

Ein finanzieller Vermögenswert (beziehungsweise ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird dann ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert erloschen sind oder der Konzern sein Anrecht auf den Bezug von vertraglichen Zahlungsströmen überträgt.

Bei einer Übertragung von finanziellen Vermögenswerten werden im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten**

Die finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem die Anleihen, die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Finanzverbindlichkeiten aus Leasingverträgen, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten.

### **Klassifizierung, Folgebewertung und Gewinne und Verluste**

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Für die Folgebewertung werden finanzielle Verbindlichkeiten in zwei Kategorien klassifiziert:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten,
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen).

### **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten**

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird zu FVTPL klassifiziert, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstantritt als ein solches designiert wird. Nettogewinne oder -verluste einschließlich der Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten zu FVTPL werden erfolgswirksam erfasst.

Die Einstufung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeit erfolgt zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung, sofern die Kriterien gemäß IFRS 9 erfüllt sind. Der Konzern hat keine finanziellen Verbindlichkeiten klassifiziert, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

### **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Darlehen und Unternehmensanleihen)**

Diese Kategorie hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen und Unternehmensanleihen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzierungsaufwendungen enthalten.

### **Ausbuchung**

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Noratis setzt im Rahmen der aktiven Absicherung von Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente vor allem in Form von Zinscaps ein.

Derivative Finanzinstrumente werden als finanzieller Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen und sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch im Rahmen der Folgebewertung erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst.

Derivate werden im Konzern nicht als Sicherungsinstrument designiert. Die Zeitwerte werden entsprechend der Laufzeit der Kontrakte als kurz- bzw. langfristige Vermögenswerte / Schulden klassifiziert.

### **3.3.12 Vorräte**

Die Vorräte der Noratis bestehen aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Bei der Folgebewertung werden die Vorratsimmobilien mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert ausgewiesen.

Die Anschaffungskosten beinhalten den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zuordenbarer Nebenkosten wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragung. Weiterhin werden die Kosten im Rahmen der Modernisierung zur Verbesserung der Vermietung und Vertriebsfähigkeit aktiviert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der noch ausstehenden Kosten der Modernisierung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Im Rahmen der Privatisierung wird eine Aufteilung der Immobilie auf einzelne Wohnungen notwendig. Diese erfolgt grundsätzlich auf Basis der Wohnfläche je Wohnung. Weiterhin werden noch ausstehende Modernisierungskosten bei der Aufteilung berücksichtigt.

### **3.3.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten, die nur einem unwesentlichen Risiko von Wertschwankungen unterliegen.

### **3.3.14 Eigene Anteile**

Wenn im Eigenkapital ausgewiesenes gezeichnetes Kapital zurückgekauft wird, wird der gezahlte Betrag einschließlich der direkt zurechenbaren Kosten vom Eigenkapital abgezogen. Die erworbenen Anteile werden als eigene Anteile klassifiziert und in der Rücklage für eigene Anteile ausgewiesen. Werden eigene Anteile später veräußert oder erneut ausgegeben, wird der Erlös als Erhöhung des Eigenkapitals erfasst. Ein etwaiger Differenzbetrag ist innerhalb der Kapitalrücklage zu berücksichtigen.

### **3.3.15 Rückstellungen**

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.



Sofern Noratis für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gesamtergebnisrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

### 3.3.16 Anteilsbasierte Vergütung

Im Rahmen des Programms für Belegschaftsaktien haben die Mitarbeiter und Führungskräfte der Noratis das Wahlrecht, einen Teil der Vergütung in Aktien zu Vorzugskonditionen zu erhalten. Basis hierfür bildet jeweils ein auf ein bestimmtes Geschäftsjahr begrenztes freiwilliges Angebot ohne die Festlegung von Leistungs- und Dienstzeitbedingungen.

Die Kosten von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt bewertet, zu dem diese gewährt wurden. Die an jedem Abschlussstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit (Anfang des folgenden Geschäftsjahres) ausgewiesenen Aufwendungen reflektieren die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung zum Ausübungszeitpunkt durch die Mitarbeiter und Führungskräfte gewährt werden.

Diese Kosten werden, zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals (Kapitalrücklage), zum Zeitpunkt der Gewährung im Personalaufwand erfasst.

### 3.4 Neue Standards oder Änderungen, die erstmals 2020 anzuwenden sind

		Stichtag Anwendungspflicht
Diverse Standards	Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung	01.01.2020
IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
IFRS 7 & 9 / IAS 39	Reform der Referenzzinssätze	01.01.2020
IAS 1 / IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

### 3.5 Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben könnten, werden nachfolgend dargestellt.

Neue Standards werden von der Noratis grundsätzlich nicht vorzeitig angewandt.

		Stichtag Anwen- dungspflicht
Diverse Standards	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.2021
Diverse Standards	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards 2018 - 2020	01.01.2022
IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	01.01.2022
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IFRS 4	Versicherungsverträge	01.01.2021
IFRS 16	COVID-19 bezogene Mieterleichterungen	01.06.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 16	Sachanlagen – Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
IAS 37	Belastende Verträge	01.01.2022

Der Konzern erwartet aus diesen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 (Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16) befassen sich mit den Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung. Die Noratis analysiert derzeit mögliche Auswirkungen.

## 4 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit können die tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

### 4.1 Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

#### **Leasingverhältnisse – der Konzern als Leasingnehmer:**

Der Konzern bestimmt die Laufzeit des Leasingverhältnisses unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit des Leasingverhältnisses sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die sich aus einer Option zur Verlängerung des Leasingverhältnisses ergeben. Die Zeiträume aufgrund einer Option zur Verlängerung oder Kündigung eines Leasingverhältnisses werden nur mit einbezogen, sofern hinreichend sicher ist, dass der Konzern diese ausüben wird.

Der Mietvertrag für die Verwaltung in Eschborn wurde inklusive der Verlängerungsoption bis zum Mai 2025 bewertet.

Für die Bestimmung des angemessenen Grenzfremdkapitalzinssatzes sind wesentliche Ermessensentscheidungen erforderlich, die bei der Berechnung des Vermögenswertes und der Verbindlichkeit angewendet werden, die im Konzernabschluss erfasst werden.

## 4.2 Schätzungen und Annahmen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden. Diese beziehen sich unter anderem auf folgende Sachverhalte:

### **Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:**

Die Kalkulation der erwarteten Forderungsausfälle basiert auf Schätzungen aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Zahlungsausfällen bei Mietforderungen. Die Wertberichtigungen werden auf Grundlage der Überfälligkeit in Tagen bestimmt. Zu jedem Abschlussstichtag werden die beizulegenden Ausfallquoten aktualisiert und Änderungen der zukunftsbezogenen Schätzungen angepasst.

Der erweiterte Kündigungsschutz für Mietrückstände aufgrund von Einkommensverlusten durch die Corona-Pandemie wurde bei der Schätzung der Verlustraten mit einbezogen. Dies spiegelt sich in der höheren Ausfallrate bezogen auf die Mieterlöse wider, die sich von 1,1 Prozent im Vorjahr auf 1,5 Prozent im Geschäftsjahr erhöht hat. Insgesamt sind die Risiken aus Mietforderungen für den Konzern jedoch von untergeordneter Bedeutung.

### **Anteilsbasierte Vergütung:**

Im Rahmen des Programms für Belegschaftsaktien liegen Schätzungen bezüglich der Höhe des ausgeübten Wahlrechts durch die Mitarbeiter und Führungskräfte zugrunde.

### **Ansatzfähigkeit latenter Steueransprüche:**

Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die zukünftige tatsächliche steuerliche Ergebnissituation kann von der Einschätzung am Bilanzierungszeitpunkt abweichen.

### **Rückstellungen:**

Im Rahmen des Ansatzes bestehen Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

## 5 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Durch die Erstanwendung des IFRS 16 wird grundsätzlich für alle Mietverhältnisse, bei denen die Noratis Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von der Neuregelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Gebäude (Firmenzentrale in Eschborn) und der Fuhrpark. In den Bilanzpositionen immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind Nutzungsrechte mit folgenden Buchwerten ausgewiesen:

#### Nutzungsrechte Leasing

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	637	782
Nutzungsrechte Fuhrpark	120	100
<b>Summe</b>	<b>757</b>	<b>882</b>

Außer den üblichen Absicherungen der Leasinggeber bestehen keine Verpfändungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

Die Entwicklung der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte ist nachfolgend aufgeführt:

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2020

in TEUR	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2020			31.12.2020	01.01.2020			31.12.2020	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögenswerte									
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	97	21	0	118	63	27	0	90	28
Summe	97	21	0	118	63	27	0	90	28
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942	0	0	942	150	146	0	296	646
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	920	135	7	1.048	436	226	7	655	393
Summe	1.862	135	7	1.990	586	372	7	951	1.039
Anlagevermögen	1.959	156	7	2.108	649	399	7	1.041	1.067

Konzernanlagespiegel zum 31. Dezember 2019

in TEUR	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand	Zugang	Abgang	Stand	Stand
	01.01.2019			31.12.2019	01.01.2019			31.12.2019	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögenswerte									
1. Software und sonstige immaterielle Vermögenswerte	97	0	0	97	46	17	0	63	34
Summe	97	0	0	97	46	17	0	63	34
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	942	0	0	942	6	144	0	150	792
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	769	189	38	920	247	215	26	436	484
Summe	1.711	189	38	1.862	253	359	26	586	1.276
Anlagevermögen	1.808	189	38	1.959	299	376	26	649	1.310

## 5.2 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Der Buchwert von 12 TEUR im Zugangszeitpunkt verminderte sich im Geschäftsjahr durch die anteiligen Verluste von 1 TEUR auf 11 TEUR. Die Beteiligung war im Geschäftsjahr nicht aktiv und ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

## 5.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Derivate	88	136
Darlehensforderungen	0	153
Übrige finanzielle Vermögenswerte	71	131
<b>Summe</b>	<b>159</b>	<b>420</b>
davon langfristig	88	136
davon kurzfristig	71	284

Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (Caps) abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 150,6 Mio. EUR, wovon 45,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr neu hinzukamen und 4,0 Mio. EUR ausgelaufen sind.

Wesentliche Bonitätsrisiken existieren nicht, da die Zinssicherungsgeschäfte nur mit Banken guter Bonität abgeschlossen wurden. Die Restlaufzeiten betragen zwischen mehr als 1 Jahr und 5 Jahren.

Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designed und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet.

#### 5.4 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden mit Anschaffungskosten zuzüglich der Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bewertet. Während der Haltedauer werden Leerstände reduziert und die Wohnungen aufgewertet. Bei der Modernisierung wird darauf geachtet, dass ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Mieter mit kleineren und mittleren Einkommen erhalten bleibt. Die Vermietung und die damit verbundenen Mieteinnahmen sind – neben dem Verkauf – ein wesentlicher Teil des Geschäftsmodells.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde in den Ausbau der Vorratsimmobilien investiert. Insgesamt sind 1.045 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 87,4 Mio. EUR neu hinzugekommen. Der Bestand zum 31. Dezember 2020 beträgt 3.366 Einheiten, davon sind 39 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Vorratsimmobilien	326.496	238.848
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	4.285	4.309
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	2.727	0
Summe	333.508	243.157

Die geleisteten Anzahlungen betreffen notariell beurkundete Ankäufe, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist. Fremdkapitalkosten werden nicht erfasst.

In 2020 beliefen sich die in den Umsatzkosten als Aufwand erfassten Vorräte auf 7.039 TEUR (Vorjahr 48.577 TEUR).

Im Geschäftsjahr sind keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden, siehe Anhangsangabe 5.10.

Durch die Bewertung zu Anschaffungskosten sind erhebliche Bewertungsreserven in den Liegenschaften enthalten. Diese werden erst beim Verkauf gehoben.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2020 rund 375 Mio. EUR und liegt damit um 49 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 326 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 110 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 22,80 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 26 Prozent führt.

## 5.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Summe	1.294	8.221
davon aus der Vermietung	1.150	500
davon aus der Veräußerung von Immobilien	144	7.721

Im Geschäftsjahr wurden Forderungen in Höhe von 160 TEUR ausgebucht, die mit 136 TEUR wertberichtigt waren. Im Gegenzug wurden neue Wertberichtigungen von 252 TEUR gebildet.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich innerhalb von 30 Tagen fällig. Die Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur gebildet. Ab einer Überfälligkeit von mehr als 60 Tagen wird eine Wertberichtigung in Höhe der erwarteten Kreditverluste gebildet.

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich sofort fällig und unverzinslich. Im Geschäftsjahr 2019 wurde für den Verkauf von 2 Immobilienportfolios ein kurzfristiges Zahlungsziel bzw. ein Einbehalt für zugesagte Renovierungsmaßnahmen vereinbart. Die Forderungen waren im Vorjahr nicht wertberichtigt und sind im Geschäftsjahr 2020 in voller Höhe eingegangen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anhand der Überfälligkeit nach Ausfallrisiken beurteilt. Die geschätzten Verlustraten liegen zwischen 10 Prozent bei einer Fälligkeit von über 60 Tagen und bis zu 50 Prozent bei einer Fälligkeit von mehr als 180 Tagen. Die Bewertung der Risiken erfolgt auf Grundlage der Kreditverluste der letzten 5 Jahre.



Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Fälligkeiten und das geschätzte Ausfallrisiko gliedern sich wie folgt:

<b>31.12.2020</b>	Brutto-	Wert-	Netto-
<b>Werte in TEUR</b>	forderung	berichtigung	forderung
Nicht fällig	417	0	417
Fällig seit mehr als 30 Tagen	102	0	102
Fällig seit mehr als 60 Tagen	207	21	186
Fällig seit mehr als 90 Tagen	54	13	41
Fällig seit mehr als 120 Tagen	49	12	37
Fällig seit mehr als 150 Tagen	30	8	22
Fällig seit mehr als 180 Tagen	805	316	489
<b>Summe</b>	<b>1.664</b>	<b>370</b>	<b>1.294</b>

<b>31.12.2019</b>	Brutto-	Wert-	Netto-
<b>Werte in TEUR</b>	forderung	berichtigung	forderung
Nicht fällig	7.816	0	7.816
Fällig seit mehr als 30 Tagen	80	0	80
Fällig seit mehr als 60 Tagen	48	5	43
Fällig seit mehr als 90 Tagen	47	12	35
Fällig seit mehr als 120 Tagen	50	13	37
Fällig seit mehr als 150 Tagen	0	0	0
Fällig seit mehr als 180 Tagen	434	224	210
<b>Summe</b>	<b>8.475</b>	<b>254</b>	<b>8.221</b>

Nachfolgend wird die Veränderung der Wertberichtigung für erwartete Verluste aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dargestellt:

<b>Werte in TEUR</b>	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
Stand 1. Januar	254	115
Abschreibungen	-136	0
Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste	252	139
<b>Stand am 31. Dezember</b>	<b>370</b>	<b>254</b>

Zu Konditionen von Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen verweisen wir auf Anhangsangabe 7.8.

## 5.6 Sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus der Umsatzsteuer	25	20
Forderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	0	36
Rechnungsabgrenzungspositionen	37	21
Übrige sonstige Forderungen	30	32
<b>Summe</b>	<b>92</b>	<b>109</b>

## 5.7 Zahlungsmittel

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Der hohe Anstieg zum Vorjahr liegt an der Ausgabe einer neuen Anleihe mit einem Nennwert von 30,0 Mio. EUR. Die Gelder sind überwiegend für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes vorgesehen.

Weiterhin hat der Konzern zum 31. Dezember 2020 Kreditlinien von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 15,6 Mio. EUR zur Verfügung stehen. Im Vorjahr waren es 25,6 Mio. EUR bzw. 24,1 Mio. EUR.

## 5.8 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### Gezeichnetes Kapital:

Am 31. Dezember 2020 betrug das Grundkapital der Noratis AG 4.818.027,00 EUR (Vorjahr 3.601.897,00 EUR) und hat sich um 1.216.130,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung resultiert aus der Ausgabe neuer Anteile durch teilweise Verwendung des genehmigten Kapitals.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 20. März 2020 wurde eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts in Höhe von 252.525,00 EUR durch Ausgabe von 252.525 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 16. September 2020 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von 963.605,00 EUR durch Ausgabe von 963.605 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt. Diese Kapitalerhöhung erfolgte aus dem seitens der Hauptversammlung vom 18. August 2020 neu geschaffenen genehmigten Kapital.

Durch die beiden Kapitalerhöhungen ist das gezeichnete Kapital im Geschäftsjahr um 1.216.130,00 EUR auf 4.818.027,00 EUR gestiegen. Der Nennwert pro Stammaktie beträgt 1,00 EUR.

<b>Ausgegebene und vollständig eingezahlte Stammaktien</b>	<b>Anzahl in Stück</b>	<b>Wert in TEUR</b>
Stand am 1. Januar 2019	3.601.897	3.602
<b>Stand am 31. Dezember 2019 / 1. Januar 2020</b>	<b>3.601.897</b>	<b>3.602</b>
Kapitalerhöhung im Mai 2020	252.525	252
Kapitalerhöhung im September 2020	963.605	964
<b>Stand am 31. Dezember 2020</b>	<b>4.818.027</b>	<b>4.818</b>

Die Stammaktionäre haben ein Recht auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme je Aktie bei den Hauptversammlungen des Unternehmens.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

<b>Aktionäre</b>	<b>Anteil am gez. Kapital in EUR</b>	<b>Anteil in %</b>
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	2.363.347,00	49,05
Igor Christian Bugarski	286.666,00	5,95
Übrige Aktionäre	2.168.014,00	45,00
<b>Summe</b>	<b>4.818.027,00</b>	<b>100,00</b>

#### **Genehmigtes Kapital:**

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

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

Zum 31. Dezember 2019 bestand somit ein genehmigtes Kapital von insgesamt 1.800.948,00 EUR (Vorjahr 778.103,00 EUR). Durch die erste Kapitalerhöhung 2020 wurden davon 252.525,00 EUR genutzt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2020 wurde das verbleibende genehmigte Kapital 2018 und das verbleibende genehmigte Kapital 2019 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 1.927.211,00 EUR geschaffen (genehmigtes Kapital 2020).

Durch die zweite Kapitalerhöhung in 2020 besteht zum 31. Dezember 2020 noch ein genehmigtes Kapital von 963.606,00 EUR.

#### **Kapitalrücklage:**

Im Zuge der Erhöhungen des Grundkapitals sind 20.695.132,75 EUR in die Kapitalrücklage eingestellt worden. Gegenläufig wirkten sich die Kosten der Kapitalerhöhungen in Höhe von 628.707,32 EUR abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von 172.265,81 EUR aus. Weiterhin ergab sich im Rahmen des Aktienprogramms für Mitarbeiter eine Erhöhung um 47.081,85 EUR.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für das Jahr 2019 insgesamt 6.953 Aktienoptionen gewährt, die im Geschäftsjahr 2020 in vollem Umfang ausgeübt worden sind. Der durchschnittliche Ausübungspreis lag bei 10,98 EUR pro Aktie, der gewichtete durchschnittliche Aktienkurs am Tag der Ausübung lag bei 21,55 EUR pro Aktie.

Für das Jahr 2020 sind im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 5.000 Aktienoptionen gewährt worden, die am Bilanzstichtag in voller Höhe ausstehen und für die eine sehr geringe Volatilität erwartet wird. Die Aktienoptionen wurden mit 50 Prozent des Aktienkurses am Tag der Gewährung (50 Prozent von 18,05 EUR) bewertet und in die Kapitalrücklage eingestellt (45 TEUR). Die Ausübung der Aktienoptionen ist im Januar 2021 möglich. Die Ausübungspreise liegen in einer Bandbreite zwischen 8 und 10 EUR.

**Gewinnrücklagen:**

In den Gewinnrücklagen sind die erwirtschafteten Ergebnisse der laufenden Periode und der Vorperioden sowie die Eigenkapitaländerung durch die Umstellung auf die Rechnungslegung gemäß IFRS enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Ausschüttung in Form einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019 von 2.882 TEUR (0,80 EUR je Aktie) an die Aktionäre der Gesellschaft. Für das Geschäftsjahr 2020 ist eine Dividende von 0,50 EUR je Aktie geplant. Basierend auf der Anzahl an Aktien zum 31. Dezember 2020 entspricht dies einer Dividendenausschüttung von insgesamt 2.409 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 21 TEUR in Form einer Garantiedividende an die Minderheitsgesellschafter ausgeschüttet. Der Dividendenanspruch für 2020 in Höhe von 21 TEUR ist in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten.

**5.9 Sonstige Rückstellungen**

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Archivierungsrückstellungen	55	45
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	130	113
Summe	185	158

In den sonstigen Rückstellungen für Jahresabschlusskosten sind neben den Kosten für Wirtschaftsprüfer auch die Kosten für die Steuerberatung enthalten.

Es werden Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen von 130 TEUR innerhalb eines Jahres erwartet (Vorjahr 113 TEUR).

Die Entwicklung der Rückstellungen ist nachfolgend aufgeführt:

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2020

in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2020				31.12.2020
Archivierungsrückstellung	45	0	0	10	55
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	113	-104	-3	124	130
<b>Summe</b>	<b>158</b>	<b>-104</b>	<b>-3</b>	<b>134</b>	<b>185</b>
davon langfristig					55
davon kurzfristig					130

Konzernrückstellungsspiegel zum 31. Dezember 2019

in TEUR	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
Archivierungsrückstellung	38	0	0	7	45
Rückstellung für Prozessrisiken	30	0	-30	0	0
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	104	-99	0	108	113
<b>Summe</b>	<b>172</b>	<b>-99</b>	<b>-30</b>	<b>115</b>	<b>158</b>
davon langfristig					45
davon kurzfristig					113

## 5.10 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Anleihe	29.602	4.273
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	252.747	174.065
Finanzverbindlichkeiten aus der Leasingfinanzierung	5.098	5.216
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	41	35
<b>Summe</b>	<b>287.488</b>	<b>183.589</b>

Die Anleiheverbindlichkeiten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 durch die Ausgabe einer Unternehmensanleihe von 30.000 TEUR (IFRS-Buchwert 29.602 TEUR) mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einer Verzinsung von 5,5 Prozent p.a. Darin enthalten sind aufgelaufene Zinsen von 226 TEUR.

Der Vorjahresbetrag setzt sich zusammen aus der Unternehmensanleihe 2017 mit einer Verzinsung von 7,5 Prozent p.a. in Höhe von 5.700 TEUR, die mit zurückgekauften Anteilen in Höhe von 1.589 TEUR verrechnet wurde. Im Vorjahresbetrag sind Zinsverbindlichkeiten von 162 TEUR enthalten. Diese Anleihe wurde im Juni 2020 vorzeitig zurückgezahlt.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch neue Kredite für die Finanzierungen von neu erworbenen Immobilien um 92.712 TEUR. Davon waren 3.584 TEUR aus der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen. Im Rahmen der Neufinanzierung fielen 500 TEUR Kreditgebühren an. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 14.022 TEUR aus.

Bis auf einen unbesicherten Bankkredit von 5.000 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

#### Restlaufzeit der Unternehmensanleihe

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2020	226	29.376	0	29.602
31. Dezember 2019	162	4.111	0	4.273

#### Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten gegen Kreditinstitute

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2020	3.116	185.603	64.028	252.747
31. Dezember 2019	4.139	147.123	22.803	174.065

#### Restlaufzeiten der Leasingverbindlichkeiten

Werte in TEUR	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
31. Dezember 2020	213	574	4.311	5.098
31. Dezember 2019	188	650	4.378	5.216

Alle sonstigen Finanzverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 5.11 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steuern haben sich während des Jahres wie folgt geändert:

Werte in TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	6	-	4	-
Derivate	269	-	302	-
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	10	-	4	-
Finanzverbindlichkeiten	-	164	3	-
Verlustvorräge	277	-	200	-
Verrechnung	-164	-164	-	-
Bilanzausweis	398	0	513	0

Die Veränderungen der latenten Steuern in den Geschäftsjahren stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Ergebniswirksam	-115	1.721
Eigenkapital	-172	0
Summe	- 287	1.721

Die latenten Steuerunterschiede resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode). Die direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Steuer stammt aus den Kosten der Kapitalerhöhungen von 629 TEUR.

Im Vorjahr 2019 haben sich zusätzlich latente Steuerschulden von 1.372 TEUR aus dem unterschiedlichen Wertansatz von Vorratsimmobilien durch den Verkauf dieser Liegenschaft aufgelöst.

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorräge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen wahrscheinlich ist. Zum Bilanzstichtag wurden auf alle steuerlichen Verlustvorräge latente Steueransprüche angesetzt.



## 5.12 Steuerschulden

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 115 TEUR (Vorjahr 1.411 TEUR) und aus der Gewerbesteuer von 1.477 TEUR (Vorjahr 1.268 TEUR).

## 5.13 Vertragsverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verpflichtung aus Verkaufsverträgen	152	997
Betriebskostenvorauszahlungen und -abrechnungen	549	608
<b>Summe</b>	<b>701</b>	<b>1.605</b>

Bei den Verpflichtungen aus Verkaufsverträgen handelt es sich um zugesagte Modernisierungsmaßnahmen von verkauften Immobilien, die bis zum Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht abgeschlossen waren.

Die Verpflichtungen aus Nebenkosten setzen sich zusammen aus noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen mit den Mietern und Abrechnungen mit Voreigentümern von neu erworbenen Immobilien (Eigentümerabrechnung).

Der zum 31. Dezember 2019 in den Vertragsverbindlichkeiten enthaltene Betrag von 587TEUR wurde im Geschäftsjahr 2020 unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst (Vorjahr 795 TEUR).

Alle Vertragsverbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 5.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	923	647
Verbindlichkeiten aus der Lohnsteuer	109	130
Verbindlichkeiten aus der Sozialversicherung	10	4
Verbindlichkeiten an den Aufsichtsrat	131	135
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	715	308
Ausstehende Rechnungen	0	311
Übrige Verbindlichkeiten	23	80
<b>Summe</b>	<b>1.911</b>	<b>1.615</b>

## 6 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 6.1 Umsatzerlöse

Die Noratis-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (zeitpunktbezogen) und Erlöse aus der Vermietung (zeitraumbezogen).

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	12.032	63.009
Mieterlöse Wohnobjekte	15.729	11.979
Mieterlöse Gewerbeobjekte	939	962
<b>Summe</b>	<b>28.700</b>	<b>75.950</b>

Die Mieterlöse setzen sich aus den Vertragskomponenten Nettokaltmiete und Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt unter den Anwendungsbereich „Leasingverhältnisse“. Dagegen sind die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkosten und aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien dem Anwendungsbereich „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ zuzuordnen.

In den Mieterlösen sind Erlöse für Vorjahre aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 68 TEUR enthalten (Vorjahr 174 TEUR).

### 6.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse sanken plangemäß auf 12.032 TEUR. Durch den Einstieg der Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) als neuer Ankeraktionär und die Zusage, das geplante Wachstum in den kommenden Jahren auch finanziell zu unterstützen, wurden Immobilienverkäufe auf die Folgejahre verschoben.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse stieg von 22,9 Prozent auf 41,5 Prozent und ist primär auf die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Privatisierungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden von den insgesamt 86 Wohneinheiten 55,8 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahr waren es 8,8 Prozent.

### 6.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Nettokaltmieten	12.243	9.000
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	4.425	3.941
Umlagefähige Nebenkosten	-4.425	-3.941
Instandhaltungsaufwand	-1.323	-1.029
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-958	-845
<b>Summe</b>	<b>9.962</b>	<b>7.126</b>

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 36,0 Prozent ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Vorratsimmobilien zurückzuführen. Diese sind im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 37,2 Prozent gestiegen.

### 6.4 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von 847 TEUR (Vorjahr 958 TEUR) sind Erträge für nicht benötigte Vertragsverbindlichkeiten aus dem Verkauf von Immobilien von 587 TEUR (Vorjahr 795 TEUR), verrechnete Sachbezüge von 211 TEUR (Vorjahr 73 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 3 TEUR (Vorjahr 30 TEUR) und übrige Erträge von 46 TEUR (Vorjahr 60 TEUR) enthalten.

### 6.5 Personalaufwand

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Löhne und Gehälter	4.336	3.583
Soziale Abgaben	528	474
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	122	0
<b>Summe</b>	<b>4.986</b>	<b>4.057</b>

Der höhere Personalaufwand ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund des höheren Bestandes an Vorratsimmobilien geschuldet. Der Personalaufbau im Vorjahr erfolgte im Wesentlichen in der 2. Jahreshälfte und deshalb sind diese Kosten in der Vorjahreszahl nur anteilig enthalten.

Der Konzern beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 53 Mitarbeiter (Vorjahr 50), die sich in folgende Abteilungen untergliedern:

	<b>2020</b>	2019
Asset Management und Technik	27	24
Transaction Management	11	12
Verwaltung	15	14
<b>Summe</b>	<b>53</b>	<b>50</b>

## 6.6 Abschreibungen

Die Abschreibungen sind im Konzernanlagespiegel (siehe Anhangsangabe 5.1) dargestellt. Die Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

<b>Werte in TEUR</b>	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
Nutzungsrechte Grundstücke und Gebäude	145	144
Nutzungsrechte Fuhrpark	66	45
<b>Zwischensumme</b>	<b>211</b>	<b>189</b>
Nutzungsrechte Erbpacht	24	24
<b>Abschreibungsaufwand Leasing</b>	<b>235</b>	<b>213</b>

Die Nutzungsrechte Erbpacht sind in den Vorratsimmobilien enthalten.

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Rechts- und Beratungskosten	439	446
Werbung und Investor Relations	432	382
Wertminderungsaufwendungen	276	151
Fremdleistungen	142	189
Versicherungen und Gebühren	116	124
Bürobedarf und Kommunikation	112	87
Fuhrpark	108	130
Instandhaltung	102	78
Mietnebenkosten und Reinigung	88	105
Personalnebenkosten	85	166
Übrige Betriebskosten	283	393
<b>Summe</b>	<b>2.183</b>	<b>2.251</b>

In den Wertminderungsaufwendungen sind 73 TEUR (Vorjahr 46 TEUR) aus Verträgen mit Kunden enthalten.

## 6.8 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	3.621	3.102
Zinsen aus der Anleihe	465	425
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	48	776
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	125	116
<b>Summe</b>	<b>4.259</b>	<b>4.419</b>

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der laufenden Zinsen war die Zunahme der Finanzverbindlichkeiten, die für die Finanzierung der neuen Vorratsimmobilien benötigt wurden. Zu weiteren Informationen zu Anleihen und Finanzverbindlichkeiten siehe Anhangsangabe 5.10.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente beinhalten die Änderung der beizulegenden Zeitwerte.

## 6.9 Ertragsteueraufwand

Der in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Steuern.

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Laufender Ertragsteueraufwand	970	4.984
Ertragsteueranpassungen für Vorjahre	101	0
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	287	-1.721
<b>Summe</b>	<b>1.358</b>	<b>3.263</b>

Von den im Geschäftsjahr und Vorjahr angefallenen latenten Steuern beziehen sich 115 TEUR bzw. -1.721 TEUR auf temporäre Differenzen, die sich im Zeitverlauf ergebniswirksam auflösen.

Im Geschäftsjahr wurden latente Steuern von 172 TEUR aus den Kosten der Kapitalerhöhungen direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

Überleitung der Ertragsteuern bei einem Konzernsteuersatz von 27,4 Prozent:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Ergebnis vor Steuern	4.155	11.539
Erwartete Ertragsteuern	1.138	3.162
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen	119	101
Ertragsteuern, die Vorperioden betreffen	101	0
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>1.358</b>	<b>3.263</b>

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
<b>Konzernergebnis in TEUR</b>		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	2.784	8.255
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	2.784	8.255

Im Geschäftsjahr und im Vorjahr entsprach das unverwässerte dem verwässerten Ergebnis.

### Anzahl der Aktien in tausend Stück

Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	3.602
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.027	3.602
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.027	3.602

### Ergebnis je Aktie in Euro

Ungewichtet - unverwässert	0,58	2,29
Gewichtet - unverwässert	0,69	2,29
Gewichtet - verwässert	0,69	2,29

### 7.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus betrieblicher, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ist mit -94,0 Mio. EUR negativ (Vorjahr -18,0 Mio. EUR) und war maßgeblich durch den planmäßigen weiteren Aufbau des Bestandes an Vorratsimmobilien geprägt. Die Vorratsimmobilien veränderten sich durch Investitionen in neue Liegenschaften und durch Verkäufe um 90,4 Mio. EUR (Vorjahr: 62,2 Mio. EUR), wobei im Berichtsjahr 90,4 Mio. EUR (Vorjahr 61,6 Mio. EUR) zu Zahlungsmittelabflüssen führten.

**Entwicklung der Vorratsimmobilien**

Werte in TEUR

Bestand zum 31. Dezember 2019	243.157
Zahlungsmittelwirksame Veränderung	90.375
Nicht zahlungsmittelwirksame Veränderung	-24
<b>Bestand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>333.508</b>

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen erhaltene Zinsen von 0,2 Mio. EUR, so dass sich ein Saldo von 0,1 Mio. EUR ergibt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf 118,0 Mio. EUR (Vorjahr 17,1 Mio. EUR) und beinhaltet vor allem Auszahlungen für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 14,0 Mio. EUR (Vorjahr 48,5 Mio. EUR) und Zinszahlungen in Höhe von 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 3,9 Mio. EUR). Dem gegenüber stehen Mittelzuflüsse aus Kreditfinanzierungen in Höhe von 92,7 Mio. EUR (Vorjahr 74,3 Mio. EUR) sowie Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen in Höhe von 30,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,2 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2020 flossen Mittel aus Barkapitalerhöhungen in Höhe von 21,9 Mio. EUR zu (Vorjahr 0,0 Mio. EUR), wohingegen Dividendenzahlungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens zu einem Mittelabfluss in Höhe von 2,9 Mio. EUR (Vorjahr 4,7 Mio. EUR) führten.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 24,1 Mio. EUR auf 31,0 Mio. EUR.

Gemäß IAS 7 sind nachfolgend die Überleitungsrechnungen der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit des Noratis-Konzerns vom 31. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2020 sowie vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2019 dargestellt:

Werte in TEUR	31.12.2019	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2020
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	174.065	78.704	-22	252.747
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	5.216	-205	87	5.098
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	35	-15	21	41
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>179.316</b>	<b>78.484</b>	<b>86</b>	<b>257.886</b>
<b>Anleihen</b>	<b>4.273</b>	<b>25.065</b>	<b>264</b>	<b>29.602</b>
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>183.589</b>	<b>103.549</b>	<b>350</b>	<b>287.488</b>



Werte in TEUR	31.12.2018	Zahlungs- wirksam	Zahlungs- unwirksam	31.12.2019
Finanzverbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	148.040	25.803	222	174.065
Finanzverbindlichkeiten aus Leasing	5.331	-187	72	5.216
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	48	-34	21	35
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>153.419</b>	<b>25.582</b>	<b>315</b>	<b>179.316</b>
<b>Anleihen</b>	<b>4.119</b>	<b>150</b>	<b>4</b>	<b>4.273</b>
<b>Summe der Schulden aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>157.538</b>	<b>25.732</b>	<b>319</b>	<b>183.589</b>

Bei den zahlungsunwirksamen Posten handelt es sich im Wesentlichen um Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode, um Zugänge von Leasingverbindlichkeiten im Rahmen der Aktivierung von Nutzungsrechten nach IFRS 16 sowie um abgegrenzte Zinsen aus der Begebung der Anleihe.

### 7.3 Leasingverhältnisse

Grundsätzlich wird für alle Mietverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist, ein Nutzungsrecht bilanziert. Von der Regelung betroffene Vermögensklassen sind angemietete Gebäude (Firmenzentrale in Eschborn), der Fuhrpark und die Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen.

Bei Leasingverträgen von geringem Wert oder mit einer Laufzeit von unter einem Jahr hat der Konzern beschlossen, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten zu erfassen.

Die Nutzungsrechte für angemietete Gebäude und für den Fuhrpark sind in der Position Sachanlagen enthalten und die Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen in der Position Vorratsimmobilien.

Werte in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Fuhrpark	Erbbau- verträge	Gesamt
Stand 1. Januar 2019	926	73	4.333	5.332
Zugänge	0	72	0	72
Abschreibungsaufwand	144	45	24	213
Stand 31. Dezember 2019	782	100	4.309	5.191
Zugänge	0	86	0	86
Abschreibungsaufwand	145	66	24	235
Stand 31. Dezember 2020	637	120	4.285	5.042

Folgende Beträge wurden im Rahmen der Leasingverhältnisse erfolgswirksam erfasst:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Abschreibungsaufwand für die Nutzungsrechte	235	213
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	125	116
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	9	42
Aufwand für Leasingverhältnisse mit geringem Wert	8	7
Summe	377	378

Die Zahlungsmittelabflüsse des Konzerns für Leasingverhältnisse betragen im Geschäftsjahr 344 TEUR und im Vorjahr 352 TEUR.

### Mindestleasingzahlungen aus Leasingverträgen

Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche bestehen nicht. Nur bei Gewerbeimmobilien sind längere Laufzeiten vereinbart.

Zum 31. Dezember 2020 bestanden Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen in Höhe von

- bis 1 Jahr: 4.544 TEUR (Vorjahr 3.660 TEUR)
- 1 bis 2 Jahre: 885 TEUR (Vorjahr 931 TEUR)
- 2 bis 3 Jahre: 392 TEUR (Vorjahr 868 TEUR)
- 3 bis 4 Jahre: 224 TEUR (Vorjahr 376 TEUR)
- 4 bis 5 Jahre: 206 TEUR (Vorjahr 208 TEUR)
- über 5 Jahre: 2.027 TEUR (Vorjahr 2.135 TEUR)

## 7.4 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

### 7.4.1 Klassen und Bewertungskategorien

31. Dezember 2020	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Werte in TEUR						
<b>AKTIVA</b>						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.2		11		11	
Derivate	5.3	88			88	88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5		1.294		1.294	
Finanzielle Vermögenswerte	5.3		71		71	
Zahlungsmittel			31.032		31.032	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>88</b>	<b>32.408</b>	<b>---</b>	<b>32.496</b>	<b>88</b>
<b>PASSIVA</b>						
Finanzverbindlichkeiten	5.10			257.886	257.886	
Anleihe	5.10			29.602	29.602	31.276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.424	1.424	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.14			1.911	1.911	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>---</b>	<b>290.823</b>	<b>290.823</b>	<b>31.276</b>

31. Dezember 2019	Anhangs- angabe	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
Werte in TEUR						
<b>AKTIVA</b>						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.2		0		0	
Derivate	5.3	136			136	136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.5		8.221		8.221	
Finanzielle Vermögenswerte	5.3		284		284	
Zahlungsmittel			6.967		6.967	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>136</b>	<b>15.472</b>	<b>---</b>	<b>15.608</b>	<b>136</b>
<b>PASSIVA</b>						
Finanzverbindlichkeiten	5.10			179.316	179.316	
Anleihe	5.10			4.273	4.273	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				18.452	18.452	
Sonstige Verbindlichkeiten	5.14			1.156	1.156	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>---</b>	<b>203.197</b>	<b>203.197</b>	<b>0</b>

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten des Noratis-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Finanzierung von neu erworbenen Vorratsimmobilien erfolgt grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Finanzkredite. Der Konzern hat deshalb eine gute Kenntnis der Marktsituation. Der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten wird aus vorliegenden Angeboten und Neuverträgen für bestehende Kredite abgeleitet.

Aufgrund der sich nur geringfügig ändernden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei den Derivaten wurden die beizulegenden Zeitwerte von Seiten der Kreditinstitute durch die zum Stichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze ermittelt, was der Stufe II der Fair Value-Hierarchie entspricht.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Dezember 2020 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair Value-Kategorie. Für die Anleihe aus dem Vorjahr wurde als beizulegender Zeitwert der Rückzahlungsbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen angesetzt, was auch dem zum Stichtag ausgewiesenen Buchwert entsprach.

#### **7.4.2 Finanzielle Risiken**

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der größte Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- bzw. längerfristige Engagements sind über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 150,6 Mio. EUR.

Wesentliche Ausfall- und Zinsänderungsrisiken bestehen nicht. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden.

Der Drei-Monats-Euribor lag am Ende des Geschäftsjahres 2020 bei etwa -0,5 Prozent und hat sich auch im 1. Quartal 2021 kaum verändert. Insofern bestehen für den Konzern keine wesentlichen Risiken aus Zinsänderungen, zumal bei dem Großteil der Immobilienkredite eine Zinserhöhung erst ab einem positiven Prozentwert wirksam wird.

Bei einem Anstieg des Drei-Monats-Euribor auf +0,1 Prozent bzw. +0,25 Prozent würde dies für den Konzern einen Mehraufwand pro Jahr von ca. 250 TEUR bzw. 620 TEUR bedeuten. Ein Rückgang des Drei-Monats-Euribor wirkt sich hingegen nicht aus, da Zinsänderungen bei einem negativen Zinssatz für den Großteil der Immobilienkredite nicht wirksam sind.

Außer bei Mietforderungen bestehen 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 oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung. Die Forderungsausfälle und neu gebildeten Wertberichtigungen liegen im Durchschnitt der letzten fünf Jahre bei etwa 1 Prozent der Mieterlöse.

Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 3 im Konzernlagebericht verwiesen. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Mieten liegt in Höhe des bilanziell ausgewiesenen Buchwertes von 1.150 TEUR (Vorjahr 500 TEUR) und für Forderungen aus Veräußerungserlösen bei 144 TEUR (Vorjahr 7.721 TEUR).

### 7.4.3 Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten, vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

<b>31. Dezember 2020</b>	Buchwert	Summe Mittel- abflüsse	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
<b>Werte in TEUR</b>						
Mittelabflüsse Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	290.823	306.644	52.277	92.258	147.492	14.617
<b>31. Dezember 2019</b>	Buchwert	Summe Mittel- abflüsse	Mittel- abfluss bis 1 Jahr	Mittel- abfluss 1 bis 3 Jahre	Mittel- abfluss 3 bis 5 Jahre	Mittel- abfluss über 5 Jahre
<b>Werte in TEUR</b>						
Mittelabflüsse Finanzverbindlichkeiten und Anleihe	203.656	207.760	32.443	80.563	85.752	9.002

Für die finanziellen Verbindlichkeiten wird nicht erwartet, dass die in der Fälligkeitsanalyse einbezogenen Zahlungsströme erheblich früher oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag anfallen könnten.

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt. Der Noratis-Konzern ist derzeit keinen wesentlichen Zinsrisiken ausgesetzt.

Der Anteil der Rückführungen aus geplanten Verkäufen von Handelsimmobilien in den Finanzverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf 31.529 TEUR. Unter Berücksichtigung von Zinszahlungen und Regeltilgungen werden 2021 insgesamt Zahlungsmittelabflüsse in Höhe von 50.853 TEUR erwartet.

Für die Deckung der erwarteten Zahlungsmittelabflüsse stehen dem Konzern stichtagsbezogen liquide Mittel in Höhe von 31.032 TEUR (Vorperiode 6.967 TEUR) zur Verfügung. Zusätzlich stehen geschätzte Kaufpreiszahlungen aus der geplanten Veräußerung der Immobilien von mehr als 31.000 TEUR und liquidierbare Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.294 TEUR zur Verfügung.

#### 7.4.4 Kapitalmanagement

Der Konzern zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Bei der Finanzierung dieses Wachstums spielt auch das Kapitalmanagement eine zentrale Rolle. Wesentliche Kennzahlen sind dabei die Eigenkapitalquote und der Net-LTV.

Unverändert zum Vorjahr besteht das Ziel, durch eine Eigenkapitalquote von mindestens 15 Prozent und einen angemessenen Verschuldungsgrad Zugang zu Fremdmitteln mit marktgerechten Finanzierungskosten sicherzustellen.

Die Eigenkapitalquote betrug im Geschäftsjahr wie im Vorjahr 20,2 Prozent. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien auf Basis von Marktwerten abzüglich Ertragsteuern von 27,4 Prozent beträgt die Eigenkapitalquote rund 26 Prozent.

Der Net-LTV berechnet sich aus Finanzverbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel im Verhältnis zum Wert der Vorratsimmobilien. Dabei strebt der Konzern eine Quote auf Basis der Marktwerte von maximal 75 Prozent an.

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Finanzschulden	257.866	179.316
Anleihe	29.602	4.273
Abzüglich Zahlungsmittel	-31.032	-6.967
	<b>256.456</b>	<b>176.622</b>
Vorratsimmobilien (Buchwerte)	367.561	243.157
Vorratsimmobilien (Marktwerte lt. Gutachten)	382.462	276.208
Loan-to-Value Ratio (Buchwerte)	<b>76,9 %</b>	72,6 %
Loan-to-Value Ratio (Marktwerte)	<b>67,1 %</b>	63,9 %

#### 7.4.5 Financial Covenants

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge über insgesamt 30,0 Mio. EUR, bei denen Financial Covenants einzuhalten sind (Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, Net LTV, Covenant Zinsdeckungsgrad). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben könnte es zu einer vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtung kommen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird über eine regelmäßige entsprechende Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird.

Wesentliche Financial Covenants zum Bilanzstichtag:

- LTV (Loan to Value) von unter 75 Prozent der Marktwerte der Immobilien des Konzerns.
- Kapitaldienstfähigkeit der Noratis AG von mindestens 6,75 Prozent der Finanzverbindlichkeiten bezogen auf das EBIT inklusive der Gewinnvorträge.
- Mindestens 15 Prozent Eigenkapital der Noratis AG zur Bilanzsumme abzüglich Zahlungsmittel und ein EBITDA von mindestens 150 Prozent der Netto-Finanzaufwendungen.

Sämtliche Financial Covenants wurden während der Berichtsperiode erfüllt.

#### 7.5 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der Noratis AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern ist nur in Deutschland tätig. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen. Zwar können einzelne Veräußerungen innerhalb eines Geschäftsjahres dazu führen, dass mit einem Kunden mehr als 10 Prozent der Umsatzerlöse realisiert werden, allerdings führt dies nicht zu einer Abhängigkeit wie in IFRS 8 definiert.

#### 7.6 Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Noratis AG und des Konzerns ist die RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Im Berichtsjahr sind folgende Aufwendungen netto entstanden:

Werte in TEUR	<b>31.12.2020</b>	31.12.2019
Abschlussprüfungsleistungen	37	30
Sonstige Beratungsleistungen	37	12
<b>Summe</b>	<b>74</b>	<b>42</b>



## 7.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 mehrere Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst in 2021 erfolgen wird. Der Gesamtbetrag der Kaufverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 beträgt 48,7 Mio. EUR.

## 7.8 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeiten verfügen, die Noratis-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehenden Personen beziehungsweise nahestehenden Unternehmen der Noratis-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

### Nahestehende Personen

Zu den nahestehenden Personen zählen der Vorstand und der Aufsichtsrat der Noratis AG. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

### Nahestehende Unternehmen

Zu den nahestehenden Unternehmen der Noratis-Gruppe zählen die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen und die assoziierten Unternehmen sowie die Merz Real Estate GmbH & Co. KG.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt. Alle im Konzern bestehenden Dienstleistungsverträge wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

## 7.9 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für Vorstand und Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Erfolgsunabhängige Vergütung	765	695
Erfolgsabhängige Vergütung kurzfristig	177	167
Erfolgsabhängige Vergütung langfristig	177	172
<b>Summe</b>	<b>1.119</b>	<b>1.034</b>

Die erfolgsunabhängigen Bestandteile der Vorstandsvergütung enthalten eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung. Auf die Aufteilung der Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB wird gemäß § 314 Abs. 3 S. 2 i.V.m. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**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 Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:**

Dr. Florian Stetter, Erding  
Vorstandsvorsitzender der RockHedge AssetManagement AG, Krefeld  
Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018

Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen,  
Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender seit dem 2. November 2018

Christof K. Scholl, Wiesbaden,  
Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt am Main  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 1. November 2018

Michael Nick, Groß-Bieberau,  
Geschäftsführer der Merz GmbH, Frankfurt am Main  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 18. August 2020

Dr. Henning Schröer, Königstein im Taunus,  
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 18. August 2020

## 8. Erstmalige Anwendung von IFRS

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2020 endet, ist der erste Abschluss, den Noratis unter Anwendung der IFRS aufstellt. Für Geschäftsjahre bis einschließlich 31. Dezember 2019 hat Noratis den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) aufgestellt.

Dementsprechend hat der Konzern einen Abschluss inklusive der Vergleichsperiode zum 31. Dezember 2019 aufgestellt, der den zum 31. Dezember 2020 geltenden IFRS Standards entspricht. Für den Übergangszeitpunkt 1. Januar 2019 wurde eine Eröffnungsbilanz nach IFRS erstellt. Die Auswirkungen der Umstellung auf IFRS auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage im Konzernabschluss, auf die Eröffnungsbilanz und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 werden nachfolgend erläutert.

### Ausnahmen von der erstmaligen Anwendung

IFRS 1 gestattet IFRS-Erstanwendern bestimmte Ausnahmen von der retrospektiven Anwendung bestimmter IFRS.

Folgende Ausnahmen wurden angewandt:

- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ wurde nicht auf Erwerbe von Tochtergesellschaften, Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures angewendet, die vor dem 1. Januar 2019 eingetreten sind.
- Noratis bewertet die Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 für alle Leasingverhältnisse zum Übergangszeitpunkt auf IFRS. Die Leasingverbindlichkeit wird zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet und mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Noratis zum Übergangszeitpunkt auf IFRS abgezinst. Das Nutzungsrecht (Right-of-Use) wird zu Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, angepasst um geleistete Vorauszahlungen und Rückbauverpflichtungen, ergeben. Für eine Gruppe von Leasingverhältnissen mit vergleichbaren Eigenschaften wird ein einheitlicher Abzinsungssatz verwendet. Für Leasinggegenstände von geringem Wert und für Leasingverträge, deren Laufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Umstellungszeitpunkt enden, werden diese Regelungen nicht angewandt. Anfängliche direkte Kosten bei der Bewertung von einem Nutzungsrecht zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS sind nicht berücksichtigt. Zur Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses wurden im Nachhinein gewonnene Erkenntnisse zu in den Verträgen enthaltenen Verlängerungs- und Kündigungsoptionen berücksichtigt.

## Schätzungen

Die Schätzungen zum 1. Januar 2019 und zum 31. Dezember 2019 stimmen mit jenen überein, die zum selben Zeitpunkt gemäß den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen (nach Anpassung an etwaige Unterschiede in den Rechnungslegungsgrundsätzen) vorgenommen wurden. Die Unterschiede zwischen den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen und den IFRS zum 1. Januar 2019 stellen sich wie folgt dar:

### 8.1 Überleitung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital zum 1. Januar 2019 weicht vom Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2018 um 435 TEUR ab und leitet sich wie folgt über:

	Werte in TEUR
<b>Stand am 31. Dezember 2018 nach HGB</b>	<b>49.461</b>
Bewertungsunterschiede der finanziellen Vermögenswerte	- 571
Anpassungen bei den Finanzverbindlichkeiten	- 28
Latente Steueransprüche	164
<b>Stand am 1. Januar 2019 nach IFRS</b>	<b>49.026</b>

Die Differenz bei den finanziellen Vermögenswerten ergibt sich aus dem unterschiedlichen Bewertungsansatz von Zinsabsicherungen. Im HGB werden diese Absicherungen mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und im IFRS mit dem beizulegenden Zeitwert. Die Unterschiede bei den Finanzverbindlichkeiten stammen aus dem Ansatz von Finanzverbindlichkeiten gemäß der Effektivzinsmethode in IFRS.

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 weicht vom Eigenkapital nach HGB zum 31. Dezember 2019 um 828 TEUR ab und leitet sich wie folgt über:

	Werte in TEUR
<b>Stand am 31. Dezember 2019 nach HGB</b>	<b>53.427</b>
Unterschiede aus der Leasingbilanzierung	-26
Bewertungsunterschiede der finanziellen Vermögenswerte	- 1.092
Anpassungen bei den Finanzverbindlichkeiten	- 23
Latente Steueransprüche	313
<b>Stand am 31. Dezember 2019 nach IFRS</b>	<b>52.599</b>

Die Unterschiede aus der Leasingbilanzierung ergeben sich aus dem Ansatz eines Nutzungsrechtes und einer Leasingverbindlichkeit im IFRS. Die Leasingzahlung wird in eine Zinskomponente und eine Tilgungskomponente aufgeteilt und das Nutzungsrecht planmäßig abgeschrieben.

## 8.2 Überleitung der Konzernbilanz

Die Bilanzsumme zum 1. Januar 2019 weicht von der Bilanzsumme nach HGB zum 31. Dezember 2018 um 1.910 TEUR ab und leitet sich wie folgt über:

<b>AKTIVA</b>	<b>HGB</b> <b>31.12.2018</b>	Effekt aus Reklassifizierung	Effekt aus Umbewertung	<b>IFRS</b> <b>01.01.2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sachanlagen	459		999	1.458
Immaterielle Vermögenswerte	51			51
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	1.483	-572	911
Latente Steueransprüche	0		164	164
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>510</b>	<b>1.483</b>	<b>591</b>	<b>2.584</b>
Vorratsimmobilien	176.671		4.333	181.004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.051			24.051
Finanzielle Vermögenswerte	1.809 <sup>1</sup>	-1.710 <sup>3</sup>		99
Sonstige Vermögenswerte	3.174 <sup>2</sup>	-2.787 <sup>4</sup>		387
Zahlungsmittel	7.851			7.851
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>213.556</b>	<b>-4.497</b>	<b>4.333</b>	<b>213.392</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>214.066</b>	<b>-3.014</b>	<b>4.924</b>	<b>215.976</b>

<sup>1</sup> davon sonstige Wertpapiere 1.809 TEUR

<sup>2</sup> davon ARAP 2.725 TEUR und sonstige Vermögenswerte 449 TEUR

<sup>3</sup> davon sonstige Wertpapiere -1.809 TEUR und sonstige Vermögenswerte 99 TEUR

<sup>4</sup> davon Derivate -1.483 TEUR sowie Bankgebühren -1.205 TEUR und sonstige Vermögenswerte -99 TEUR

Passiva	HGB	Effekt aus	Effekt aus	IFRS
	31.12.2018	Reklassifizierung	Umbewertung	01.01.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	3.602			3.602
Kapitalrücklage	31.491			31.491
Gewinnrücklagen	14.150		-435	13.715
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>	<b>49.243</b>	<b>0</b>	<b>-435</b>	<b>48.808</b>
Nicht beherrschende Anteile	218			218
<b>Eigenkapital</b>	<b>49.461</b>	<b>0</b>	<b>-435</b>	<b>49.026</b>
Sonstige Rückstellungen	38 <sup>1</sup>			38
Anleihe	5.700	-1.739		3.961
Finanzverbindlichkeiten	128.670 <sup>2</sup>	-568	5.162 <sup>5</sup>	133.264
Latente Steuerschulden	1.372			1.372
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>135.780</b>	<b>-2.307</b>	<b>5.162</b>	<b>138.635</b>
Sonstige Rückstellungen	2.604 <sup>3</sup>	-2.470		134
Anleihe	228	-70		158
Finanzverbindlichkeiten	20.425 <sup>4</sup>	-439 <sup>6</sup>	169 <sup>7</sup>	20.155
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.915	-150		1.765
Steuerschulden	2.793			2.793
Vertragsverbindlichkeiten	0	1.709		1.709
Sonstige Verbindlichkeiten	860	741		1.601
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>28.825</b>	<b>-679</b>	<b>169</b>	<b>28.315</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>214.066</b>	<b>-2.986</b>	<b>4.896</b>	<b>215.976</b>

<sup>1</sup> davon Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht 38 TEUR

<sup>2</sup> davon Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten 149.088 TEUR abzgl. Umgliederung in die kurzfr. Schulden 20.418 TEUR

<sup>3</sup> sonstige Rückstellungen abzgl. Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht 38 TEUR

<sup>4</sup> davon Umgliederung aus den langfristigen Schulden 20.418 TEUR und erhaltenen Anzahlungen 7 TEUR

<sup>5</sup> davon Verb. aus Leasingverhältnissen 5.331 TEUR abzgl. Umgliederung in kurzfr. Finanzverb. 169 TEUR

<sup>6</sup> davon Umgliederung von langfr. Finanzverb. (Bank) -462 TEUR abzgl. erh. Anz. 7 TEUR und zzgl. PRAP 30 TEUR

<sup>7</sup> davon Umgliederung von langfr. Leasingverb. 169 TEUR

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2019 weicht von der Bilanzsumme nach HGB zum 31. Dezember 2019 um 1.748 TEUR ab und leitet sich wie folgt über:

<b>AKTIVA</b>	<b>HGB</b> <b>31.12.2019</b>	Effekt aus Reklassifizierung	Effekt aus Umbewertung	<b>IFRS</b> <b>31.12.2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Sachanlagen	394		882	1.276
Immaterielle Vermögenswerte	34			34
Andere finanzielle Vermögenswerte	0	1.239	-1.103	136
Latente Steueransprüche	200		313	513
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>628</b>	<b>1.239</b>	<b>92</b>	<b>1.959</b>
Vorratsimmobilien	238.849		4.308	243.157
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.221			8.221
Finanzielle Vermögenswerte	1.652 <sup>1</sup>	-1.368 <sup>3</sup>		284
Sonstige Vermögenswerte	2.632 <sup>2</sup>	-2.523 <sup>4</sup>		109
Zahlungsmittel	6.967			6.967
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>258.321</b>	<b>-3.891</b>	<b>4.308</b>	<b>258.738</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>258.949</b>	<b>-2.652</b>	<b>4.400</b>	<b>260.697</b>

<sup>1</sup> davon sonstige Wertpapiere 1.652 TEUR

<sup>2</sup> davon sonstige Vermögenswerte 372 TEUR sowie ARAP 2.260 TEUR

<sup>3</sup> davon Umgliederung Wertpapiere -1.652 TEUR sowie Umgliederung sonst. Vermögenswerte 284 TEUR

<sup>4</sup> davon Derivate -1.228 TEUR sowie Bankgebühren -1.205 TEUR und sonstige Vermögenswerte -90 TEUR

Passiva	HGB	Effekt aus	Effekt aus	IFRS
	31.12.2019	Reklassifizierung	Umbewertung	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	3.602			3.602
Kapitalrücklage	31.491			31.491
Gewinnrücklagen	18.116		-828	17.288
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>	<b>53.209</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>	<b>52.381</b>
Nicht beherrschende Anteile	218			218
<b>Eigenkapital</b>	<b>53.427</b>	<b>0</b>	<b>-828</b>	<b>52.599</b>
Sonstige Rückstellungen	45			45
Anleihe	5.700	-1.589 <sup>1</sup>		4.111
Finanzverbindlichkeiten	170.548	-622 <sup>2</sup>	5.028 <sup>3</sup>	174.954
Latente Steuerschulden	0			0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>176.293</b>	<b>-2.211</b>	<b>5.028</b>	<b>179.110</b>
Sonstige Rückstellungen	2.266	-2.153 <sup>4</sup>		113
Anleihe	226	-64		162
Finanzverbindlichkeiten	4.518	-344	188	4.362
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.452			18.452
Steuerschulden	2.679			2.679
Vertragsverbindlichkeiten	272 <sup>5</sup>	1.606 <sup>6</sup>		1.878
Sonstige Verbindlichkeiten	816	526		1.342
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>29.229</b>	<b>-429</b>	<b>188</b>	<b>28.988</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>258.949</b>	<b>-2.640</b>	<b>4.388</b>	<b>260.697</b>

<sup>1</sup> Tilgung durch Rückkauf der Anleihe von 1.589 TEUR nach IFRS 9 B3.3.2

<sup>2</sup> davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 622 TEUR

<sup>3</sup> davon Leasingverbindlichkeiten 5.028 TEUR

<sup>4</sup> davon Vertragsverbindlichkeiten -1.606 TEUR und sonstige Verbindlichkeiten -526 TEUR

<sup>5</sup> davon PRAP durch Mietvorauszahlungen 272 TEUR

<sup>6</sup> davon sonstige Verbindlichkeiten 609 TEUR sowie sonstige Rückstellungen 997 TEUR



### 8.3 Überleitung der Konzerngesamtergebnisrechnung

Das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2019 weicht zwischen HGB und IFRS um 394 TEUR ab und leitet sich wie folgt über:

	HGB 2019 TEUR	Effekt aus Reklassifizierung TEUR	Effekt aus Umbewertung TEUR	IFRS 2019 TEUR
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>75.950</b>			<b>75.950</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	63.009			63.009
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-47.601 <sup>1</sup>	-976 <sup>1</sup>		-48.577
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	15.408	-976	0	14.432
Erlöse aus der Vermietung	12.941			12.941
Aufwendungen aus der Vermietung	-5.752 <sup>1</sup>	-173 <sup>2</sup>	110 <sup>3</sup>	-5.815
Ergebnis aus der Vermietung	7.189	-173	110	7.126
Sonstige betriebliche Erträge	1.002	-44 <sup>4</sup>		958
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>23.599</b>	<b>-1.193</b>	<b>110</b>	<b>22.516</b>
Personalaufwand	-4.057			-4.057
Abschreibungen	-187		-213 <sup>5</sup>	-400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.594	1.149 <sup>6</sup>	193 <sup>7</sup>	-2.252
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>15.761</b>	<b>-44</b>	<b>90</b>	<b>15.807</b>
Finanzerträge	150			150
Finanzierungsaufwendungen	-3.829	44 <sup>4</sup>	-633 <sup>8</sup>	-4.418
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>12.082</b>	<b>0</b>	<b>-543</b>	<b>11.539</b>
Ertragsteuern	-3.412		149 <sup>9</sup>	-3.263
<b>Konzernergebnis</b>	<b>8.670</b>	<b>0</b>	<b>-394</b>	<b>8.276</b>
davon entfällt auf:				
- Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.649			8.255
- nicht beherrschende Anteile	21			21

<sup>1</sup> davon Verkaufsprovision -976 TEUR

<sup>2</sup> davon Vermittlungsprovision -173 TEUR

<sup>3</sup> davon Erbpacht 110 TEUR (Leasingverhältnisse)

<sup>4</sup> davon Umgliederung in den Zinsaufwand -44 TEUR

<sup>5</sup> davon AfA auf Gebäude -144 TEUR, auf Kfz -45 TEUR sowie auf Erbbaurecht -24 TEUR (Leasingverhältnisse)

<sup>6</sup> davon Verkaufsprovision 976 TEUR und Vermittlungsprovision 173 TEUR

<sup>7</sup> davon Miet/Raumkosten 148 TEUR sowie Fahrzeugkosten 45 TEUR (Leasingverhältnisse)

<sup>8</sup> davon Zinsaufwendungen für Leasing- und Finanzverblk. -120 TEUR sowie Bankgebühren -513 TEUR

<sup>9</sup> davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern 149 TEUR

## 8.4 Überleitung der Konzernkapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019 leitet sich wie folgt über:

	HGB 2019 TEUR	Um- gliederungen TEUR	An- passungen TEUR	IFRS 2019 TEUR
Konzernergebnis	8.670		-394	8.276
Abschreibungen	187		213 <sup>1</sup>	400
Veränderung der Vorratsimmobilien	0	-62.177		-62.177
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46.125	62.177	-26	16.026
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	16.601		109	16.710
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	3.679		590 <sup>2</sup>	4.269
Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.412		-149 <sup>3</sup>	3.263
Ertragsteuerzahlungen	-4.923			-4.923
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	139			139
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-18.360</b>	<b>0</b>	<b>343</b>	<b>-18.017</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11			11
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-117			-117
Erhaltene Zinsen	150			150
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	74.465	-150		74.315
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-48.512			-48.512
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	0	150		150
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0		-187	-187
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten	0		-40	-40
Gezahlte Zinsen	-3.818		-116 <sup>4</sup>	-3.934
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.682			-4.682
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-21			-21
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.432</b>	<b>0</b>	<b>-343</b>	<b>17.089</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-884</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-884</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.851			7.851
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>6.967</b>			<b>6.967</b>

<sup>1</sup> Abschreibungen auf Leasingvermögen, davon Gebäude 144 TEUR, Kfz 45 TEUR und Erbbaurecht 24 TEUR

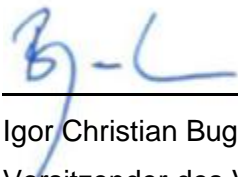
<sup>2</sup> davon Unterschiede aus der Bewertung von Derivaten 474 TEUR und Zinsen für Leasingverbindlichkeiten 116 TEUR

<sup>3</sup> davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern -149 TEUR

<sup>4</sup> davon Zinsen für Leasingverbindlichkeiten 116 TEUR

Noratis AG

Eschborn, den 27. April 2021



---

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



---

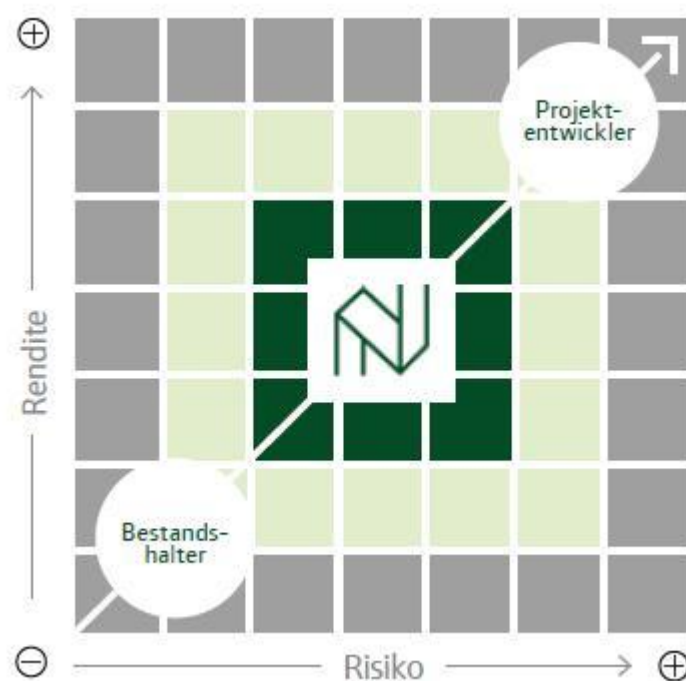
André Speth  
Vorstand

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit eines Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen des Bestandes sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche 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 Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert der Konzern bevorzugt in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

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

Mit den durchschnittlich 53 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2020 deckt das Team des Noratis-Konzerns die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab, vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 knapp 2.300 Wohnungen mit einem Volumen von rund 250 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 31. Dezember 2020 besteht aus 3.366 Einheiten mit einer Fläche von rund 225.000 Quadratmetern.

## **1.2. Strategie**

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die beiden wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien, die in der Regel den Großteil der Umsatzerlöse erwirtschaften. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

## **1.3. Konzernstruktur**

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

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH sowie 94 Prozent an der im Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH.

An der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH hält die Noratis AG 65 Prozent und an der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH 75 Prozent der Geschäftsanteile.

Die Noratis AG hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

#### **1.4. Unternehmenssteuerung**

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden der Loan to Value (LTV) bzw. Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote sowie der Net Asset Value (NAV) auf Basis von Marktwerten der Immobilien des Konzerns 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

Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2020 um 5 Prozent gesunken. Damit ist die deutsche Wirtschaft erstmals nach zehn Jahren in eine Rezession getreten. Die Corona-Pandemie und die zur Eindämmung der Pandemie verhängten Maßnahmen haben zu wirtschaftlichen Einbußen über nahezu alle Wirtschaftsbereiche hinweg geführt. Das Produzierende Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, verzeichnete einen preisbereinigten Rückgang um 9,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Verarbeitenden Gewerbe ging die Wirtschaftsleistung preisbereinigt sogar um 10,4 Prozent zurück. Einer der wenigen Bereiche, der sich positiv entwickelte, war das Baugewerbe mit einem Zuwachs der preisbereinigten Bruttowertschöpfung um 1,4 Prozent. Die Beurteilung der aktuellen Geschäftslage und die Aussichten für das kommende halbe Jahr haben sich im Dezember, gemessen am ifo Geschäftsklimaindex, jedoch verbessert. Dieser stieg auf 92,1 Punkte nach 90,9 Punkten im November.

Das Statistische Bundesamt hat für das Jahr 2020 im Durchschnitt 44,8 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland erfasst. Dies entspricht einem Rückgang um 1,1 Prozent im Vergleich zu 2019. Die Corona-Pandemie beendete den über 14 Jahre anhaltenden Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt. Während die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung – auch aufgrund der erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit – auf einem stabilen Niveau blieb, gab es Rückgänge vor allem bei den geringfügig Beschäftigten und bei den Selbstständigen. Die Bundesagentur für Arbeit vermeldete in ihrem Jahresbericht für 2020 eine Zunahme der Arbeitslosigkeit um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 Prozent.

Die Anzahl gemeldeter Arbeitsstellen in Deutschland, also das Stellenangebot, war laut Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2020 mit 613.000 Stellen stark rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Anzahl gemeldeter Arbeitsstellen um 21 Prozent ab.



## 2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Trotz der eingetretenen schweren Wirtschaftsrezession entwickelten sich die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2020 nach den Angaben des Statistischen Bundesamts im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter nach oben: die Zunahme betrug 7,8 Prozent. Dies entspricht einem noch stärkeren Preisanstieg als im dritten Quartal 2019, als die jährliche Preissteigerung 4,9 Prozent betrug.

Laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts waren die Nettokaltmieten in Deutschland 2020 im Vergleich zum Basiswert von 100 Prozent im Jahr 2015 zwischen 3,6 Prozent in Sachsen und 9,5 Prozent in Bremen höher.

Am deutschen Wohninvestmentmarkt wurde laut Savills Research (Wohninvestmentmarkt Deutschland 2020) im Krisenjahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von 19,7 Mrd. EUR das zweithöchste Transaktionsvolumen aller Zeiten erreicht. Im Vergleich zu 2019 wurden 12 Prozent mehr Wohnungen gehandelt. Damit erwies sich diese Immobilienassetklasse für Investoren in wirtschaftlich schwierigen Zeiten als sicherer Hafen. Bemerkenswert war auch die Zunahme von Paketverkäufen. Deren Anteil hatte in den Jahren zuvor stetig abgenommen, aber nahm mit 71 Prozent des Transaktionsvolumens einen höheren Anteil als 2019 ein, als dieser noch 63 Prozent betrug. Ebenso ungewöhnlich war der hohe Anteil an Transaktionen in den fünf ostdeutschen Bundesländern, wo das Transaktionsvolumen um 70 Prozent gegenüber dem Vorjahr zunahm. Investoren aus Deutschland machten mit 83 Prozent den Großteil der Investoren aus, wobei deren Anteil im Vergleich zum Vorjahr um 6 Prozentpunkte abnahm. Die aktivste Käufergruppe waren Immobilien AGs/REITS mit einem Anteil von rund 48 Prozent am Transaktionsvolumen. Private Equity-Fonds zeigten mit einem Investitionsvolumen von über 800 Mio. EUR ein so starkes Interesse an deutschen Wohnimmobilien wie zuletzt 2012. Während Mikro- und Studentenappartements aufgrund der höheren Fluktuation infolge der Pandemie eine geringere Nachfrage bei Käufen verzeichneten, war europaweit eine wachsende Investorennachfrage nach geförderten oder relativ niedrigpreisig vermieteten Wohnimmobilien festzustellen. Im Jahr 2020 waren bei etwa jeder siebten Wohnimmobilientransaktion in Deutschland zumindest zum Teil geförderte Wohnungen enthalten, was dem Niveau des Vorjahres entspricht, aber merklich über dem Niveau der fünf Jahre davor lag – hier waren nur bei einer von siebzehn Transaktionen geförderte Wohnungen enthalten.

Die Anzahl der Baugenehmigungen von Wohnungen nahm laut Statistischem Bundesamt im Zeitraum von Januar bis November 2020 um 3,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu. Im Jahr 2019 lag die Zahl der Baugenehmigungen bei rd. 360.500 Wohnungen in Deutschland.

Im Jahr 2020 sind eine Reihe von Gesetzesänderungen mit Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt beschlossen worden oder in Kraft getreten. So hat der Bundestag am 14. Februar 2020 die am 01. Januar 2019 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Mietpreisbremse verschärft und deren Verlängerung um weitere fünf Jahre – bis Ende 2025 – beschlossen. Zudem ist am 23. Dezember 2020 die veränderte Regelung bei der Maklerprovision in Kraft getreten. Wenn ein privater Verbraucher eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus kaufen will, muss der Verkäufer die Maklerkosten zur Hälfte tragen.

Auch für 2021 erwartet Savills Research ein überdurchschnittlich hohes Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Institutionelle Investoren würden verstärkt auf Immobilien und aufgrund ihrer hohen Krisenresilienz vermehrt auf Wohnimmobilien setzen. Für den deutschen Markt werden aufgrund seiner hohen Liquidität und Beständigkeit gute Wachstumschancen erwartet. Die Identifizierung prosperierender Standorte wird als eine der zukünftig größten Herausforderungen am Wohnimmobilienmarkt gesehen.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief trotz der Turbulenzen aufgrund der Corona-Krise relativ stabil. Wohnimmobilien sind von der Krise kaum betroffen. Die im 1. Quartal spürbare Verunsicherung und die dadurch bedingte Zurückhaltung bei den Transaktionen wurde schnell überwunden. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist nach wie vor sehr gut, was sich letztendlich auch durch das in 2020 gestiegene Transaktionsvolumen verdeutlicht. Die pandemiebedingten Mietausfälle bzw. Risiken aus Mietforderungen sind gering und waren für den Geschäftsverlauf von untergeordneter Bedeutung.

Der Personalbestand wurde bedingt durch den Ausbau des Immobilienvermögens hauptsächlich im Bereich Asset Management erhöht. Die meisten Neueinstellungen erfolgten im 4. Quartal, weshalb die durchschnittliche Steigerung der Mitarbeiterzahl geringer ausfällt.

Die Noratis AG hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 erstmalig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Dies soll die Transparenz und Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienfirmen erhöhen. Bezüglich der Unterschiede aus der Überleitung verweisen wir auf die Darstellung im Anhang.

Das aus Unternehmenssicht bedeutendste Ereignis im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 war der Einstieg der Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) als neuer Ankeraktionär, die das geplante Wachstum des Konzerns in den kommenden Jahren auch finanziell unterstützen wird. So hat sich Merz verpflichtet, im Rahmen einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung insgesamt bis zu 50 Mio. EUR Eigenkapital zu investieren. Diese Vereinbarung läuft bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 und wurde im vergangenen Jahr im Rahmen der beiden durchgeführten Kapitalerhöhungen bereits teilweise genutzt. Infolgedessen konnte die Gesellschaft die für die Finanzierung von neuen Immobilien erforderlichen Verkäufe im Geschäftsjahr 2020 auf die Folgejahre verschieben.

Damit konnte der Immobilienbestand mit einem Netto-Zuwachs von 90,4 Mio. EUR deutlich ausgebaut werden.

Aufgrund der höheren Bestände an Vorratsimmobilien sind die Mieterlöse um 28,8 Prozent auf 16,7 Mio. EUR angestiegen, während die Verkaufserlöse plangemäß von 63,0 Mio. EUR auf 12,0 Mio. EUR zurückgegangen sind. Infolgedessen sank im Geschäftsjahr das EBIT auf 8,2 Mio. EUR und das EBT auf 4,1 Mio. EUR.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 41,0 Prozent auf 367,6 Mio. EUR ist die Eigenkapitalquote aufgrund der Kapitalerhöhungen mit 20,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Im Mai 2020 konnte durch die Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts durch die Ausgabe von 252.525 Aktien zum Preis von 19,80 EUR pro Aktie an den neuen Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG ein Kapitalzufluss von 5,0 Mio. EUR erzielt werden.

Durch eine weitere erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im September 2020 zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erzielte der Konzern einen Emissionserlös von 16,9 Mio. EUR.

Insgesamt stieg das gezeichnete Kapital dadurch um 1,2 Mio. EUR auf 4,8 Mio. EUR und die Kapitalrücklage von 31,5 Mio. EUR auf 51,8 Mio. EUR.

Mit der erfolgreichen Platzierung der nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von 30 Mio. EUR im November und Dezember 2020 mit einer Laufzeit über 5 Jahre und einem Zinssatz von 5,5 Prozent konnte ein Netto-Zufluss von 29,3 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder sind für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes vorgesehen.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis sind die Immobilienbestände auch in der IFRS-Bilanzierung im Vorratsvermögen ausgewiesen. Grundsätzlich sind diese nach erfolgreicher Entwicklung für den Verkauf vorgesehen und deshalb zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zu Marktwerten bilanziert, was zu erheblichen stillen Reserven führt.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2020 rund 375 Mio. EUR und liegt damit um 49 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 326 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert der kurzfristigen Vermögenswerte von 334 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von Anzahlungen und aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 110 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 22,80 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 26 Prozent führt.

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

### Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Erlenbach/Main	197	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	161	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	36	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	8	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Lüdge	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	16	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	32	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>1.045</b>	

### Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Hessen	Erlensee	34	Privatisierung
Hessen	Riedstadt	13	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	8	Blockverkauf
Rheinland-Pfalz	Zweibrücken	1	Privatisierung
Schleswig-Holstein	Ratzeburg/Mölln	30	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>86</b>	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Geschäftsjahresende 3.366 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	161	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	165	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	36	Blockverkauf
Hessen	Erlensee	2	Privatisierung
Hessen	Frankfurt am Main	415	Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Neu-Isenburg	185	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	8	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	317	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Lüdge	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	16	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	325	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>3.366</b>	

Inklusive 39 Gewerbeeinheiten

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2020 mit 3.366 Einheiten (Vorjahr 2.407) und einem Bilanzvolumen von 333,5 Mio. EUR (Vorjahr 243,2 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr plangemäß gesteigert werden.

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

## 2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber 2019 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
Verkaufte Einheiten	86	339
Umsatzerlöse Gesamt	28,7	75,9
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	12,0	63,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7,0	-48,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5,0	14,4
Erlöse aus der Vermietung	16,7	12,9
Aufwendungen aus der Vermietung	-6,7	-5,8
Ergebnis aus der Vermietung	10,0	7,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	1,0
Zwischenergebnis	15,8	22,5
Personalaufwand	-5,0	-4,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-2,6	-2,6
EBIT	8,2	15,8
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-4,1	-4,3
EBT	4,1	11,5
Ertragsteuer	-1,3	-3,2
Konzernergebnis	2,8	8,3

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Konzernumsatz von 28,7 Mio. EUR erwirtschaftet. Aufgrund der geplanten Verschiebung von Immobilienverkäufen in die Folgejahre sind die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um 51,0 Mio. EUR auf 12,0 Mio. EUR gesunken.

Durch den geringeren Verkauf und den Zukauf von neuen Immobilien ergibt sich eine deutliche Steigerung bei den Erlösen aus der Vermietung, die den Rückgang bei den Veräußerungserlösen jedoch nicht ausgleichen konnten. Die Mieterlöse sind um 3,8 Mio. EUR bzw. 28,8 Prozent auf 16,7 Mio. EUR gestiegen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse stieg von 22,9 Prozent auf 41,5 Prozent und ist primär auf die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Privatisierungen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr wurden von den insgesamt 86 Wohneinheiten 55,8 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahr waren es 8,8 Prozent.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse konnte die Marge von 55,1 Prozent im Vorjahr auf 59,8 Prozent gesteigert werden. Diese ist generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses, dem Zustand der Immobilie und dem Leerstand ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,9 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund des höheren Immobilienbestandes geschuldet. Der Personalaufbau im Vorjahr erfolgte im Wesentlichen im 2. Halbjahr und deshalb sind diese Kosten in der Vorjahreszahl nur anteilig enthalten. Vor diesem Hintergrund ist auch der durchschnittliche Personalbestand gegenüber 2019 lediglich um 3 Mitarbeiter auf 53 gestiegen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch die geringeren Verkäufe von Immobilien und die höheren Personalkosten um 7,6 Mio. EUR bzw. 48,1 Prozent auf 8,2 Mio. EUR zurückgegangen.



Der Rückgang der Netto-Finanzaufwendungen trotz des höheren Immobilienbestands und dem damit zusammenhängenden Anstieg der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erklärt sich primär aus gesunkenen Aufwendungen für Zinssicherungsgeschäfte. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Zinsscaps. Diese werden zum Zeitwert des Bilanzierungsstichtages erfasst. Daraus ergab sich im Vorjahr ein Aufwand von 0,8 Mio. EUR, dem ein Aufwand von weniger als 0,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr gegenübersteht.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 4,1 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 7,4 Mio. EUR und ist vor allem auf die gesunkenen Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und die gestiegenen Personalaufwendungen zurückzuführen.

## 2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-94,0	-18,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,1	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	118,0	17,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	24,1	-0,9
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7,0	7,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	31,1	7,0

Der hohe Rückgang des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit ist primär auf zwei Punkte zurückzuführen. Im Geschäftsjahr gab es höhere Nettozukäufe von Vorratsimmobilien. Weiterhin waren Verbindlichkeiten für im Vorjahr erworbene Immobilienportfolios von 7,7 Mio. EUR erst in 2020 fällig.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Dem gegenüber stehen erhaltene Zinsen von 0,2 Mio. EUR, so dass sich ein Saldo von 0,1 Mio. EUR ergibt.

Der deutliche Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stammt mit einem Nettozufluss von 21,3 Mio. EUR aus den beiden Kapitalerhöhungen. Durch die Ausgabe einer neuen Anleihe von 30,0 Mio. EUR wurden abzüglich Ausgabekosten weitere 29,4 Mio. EUR vereinnahmt. Gegenläufig wirkte sich die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2017 mit 4,1 Mio. EUR aus. Den wesentlichsten Einfluss hatten die zusätzlichen Kredite im Rahmen des Ausbaus der Vorratsimmobilien. Daraus ergab sich ein Zufluss liquider Mittel von insgesamt 92,7 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 14,0 Mio. EUR gegenüberstanden.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 von 31,0 Mio. EUR (Vorjahr 7,0 Mio. EUR) soll primär zum Ankauf weiterer Vorratsimmobilien verwendet werden.

Zum 31. Dezember 2020 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR (Vorjahr 24,1 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Noratis-Konzern alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch in 2021 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>367,6</b>	<b>100,0</b>	<b>260,7</b>	<b>100,0</b>
Anlagevermögen und finanzielle Vermögenswerte	1,2	0,3	1,5	0,6
Latente Steueransprüche	0,4	0,1	0,5	0,2
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>	<b>0,8</b>
Vorratsimmobilien	333,5	90,7	243,1	93,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,3	0,4	8,2	3,1
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	0,2	0,1	0,4	0,2
Zahlungsmittel	31,0	8,4	7,0	2,7
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>	<b>366,0</b>	<b>99,6</b>	<b>258,7</b>	<b>99,2</b>
<b>Passiva</b>	<b>367,6</b>	<b>100,0</b>	<b>260,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>74,3</b>	<b>20,2</b>	<b>52,6</b>	<b>20,2</b>
Anleihe	29,4	8,0	4,1	1,6
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	254,6	69,3	175,0	67,1
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>284,0</b>	<b>77,3</b>	<b>179,1</b>	<b>68,7</b>
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	3,6	1,0	4,5	1,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,4	0,4	18,5	7,1
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	4,3	1,2	6,0	2,3
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>9,3</b>	<b>2,5</b>	<b>29,0</b>	<b>11,1</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 41,0 Prozent auf 367,6 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg der Aktivseite ist primär auf die Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien und einem Anstieg der Zahlungsmittel zurückzuführen. Auf der Passivseite sind die Zunahme des Eigenkapitals, die Ausgabe der Anleihe und die höheren Finanzverbindlichkeiten die wesentlichen Treiber. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus.

Durch die Anwendung des neuen IFRS-Leasingstandards ab dem 1. Januar 2019 wurden Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark aktiviert. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe in der Position Finanzverbindlichkeiten. Die Nutzungsrechte werden über die Dauer der Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2020 sind Nutzungsrechte für Büroräume in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,8 Mio. EUR) und für den Fuhrpark in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,1 Mio. EUR) aktiviert.

Die latenten Steueransprüche beinhalten steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,2 Mio. EUR), die mit zukünftigen Steuerschulden verrechnet werden können. Weiterhin sind 0,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,3 Mio. EUR) aus der unterschiedlichen Bewertung von Zinssicherungsgeschäften, der Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung im IFRS gegenüber dem Steuerrecht enthalten. Diese Differenzen lösen sich im Zeitverlauf auf und führen zu entsprechenden Steueranpassungen.

Durch die Nettozukäufe im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 90,4 Mio. EUR auf 333,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 erhöht. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 4,3 Mio. EUR (Vorjahr 4,3 Mio. EUR) aus der Erbpacht, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Alle vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien sind in den Vorratsimmobilien ausgewiesen, da die Liegenschaften grundsätzlich mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 6,9 Mio. EUR betrifft Kaufpreisforderungen aus dem Vorjahr in Höhe von 7,7 Mio. EUR, die erst in 2020 fällig waren. Alle diese Forderungen wurden im Laufe des Geschäftsjahres bezahlt.

Durch die Ausgabe einer Anleihe in Höhe von 30 Mio. EUR und der Aufnahme weiterer unbesicherter Verbindlichkeiten im Volumen von 5 Mio. EUR im November und Dezember 2020 sind die liquiden Mittel deutlich angestiegen. Damit sollen weitere Immobilienankäufe finanziert werden.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch zwei Kapitalerhöhungen deutlich gestärkt werden. Im Mai 2020 wurden 252.525 neue Aktien an den neuen Ankeraktionär Merz Real Estate GmbH & Co. KG ausgegeben und ein Brutto-Zufluss von 5,0 Mio. EUR realisiert. Im September 2020 konnten durch eine weitere Kapitalerhöhung 963.605 neue Aktien platziert werden. Daraus ergab sich ein Brutto-Zufluss von 16,9 Mio. EUR. Einschließlich dem Ergebnis des Geschäftsjahres und der sich gegenläufig auswirkenden Dividendenzahlung in Höhe von 2,9 Mio. EUR ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Eigenkapitals um 21,7 Mio. EUR bzw. 41,2 Prozent auf 74,3 Mio. EUR.

Mit der erfolgreichen Platzierung der Anleihe in Höhe von 30 Mio. EUR im November und Dezember 2020 mit einer Laufzeit über 5 Jahre und einem Zinssatz von 5,5 Prozent konnte ein Netto-Zufluss von 29,3 Mio. EUR erreicht werden. Die Gelder sind für den weiteren Ausbau des Immobilienbestandes vorgesehen.

Der deutliche Anstieg der Finanzverbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien, insbesondere der Liegenschaften in Neuruppin, Rüsselsheim, Wolfenbüttel, Lügde und im Raum Cham/Oberpfalz. Die Veränderung bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist im Wesentlichen den unterschiedlichen Fälligkeiten und Tilgungsvereinbarungen der Immobilienfinanzierungen geschuldet.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist im Vorjahr ein Wert von 16,8 Mio. EUR für den Kauf von Vorratsimmobilien enthalten, der erst in 2020 fällig war und den Ausweis im Geschäftsjahr entsprechend reduziert.

Bei den Vertragsverbindlichkeiten verringerten sich die Verpflichtungen aus Kaufverträgen um 0,8 Mio. EUR. Die Steuerschulden wurden durch Zahlung von 1,3 Mio. EUR Ertragssteuer für das Vorjahr um insgesamt 1,1 Mio. EUR vermindert. Der Anstieg bei den sonstigen Verbindlichkeiten ergibt sich aus der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern und Mietern in Höhe von 0,7 Mio. EUR und einer Reduzierung der Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen um 0,3 Mio. EUR.

### **3. Chancen- und Risikobericht**

#### **a.) Risikobericht**

##### **Risikomanagement**

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

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

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

Regelmäßige Jour Fixes mit dem Asset Management, der technischen Abteilung sowie dem Vertrieb unter Führung des Vorstands dienen der effektiven Überwachung aller Aktivitäten in Bezug auf den Immobilienbestand (im Wesentlichen Objektstrategie, Vermietung, Mängel, Investitionen, Budgets) sowie geplanter Veräußerungen von Immobilien bzw. Portfolios.

Dabei werden auch die Zielerreichungsgrade geprüft und nachgehalten, sowohl finanziell als auch zeitlich. Mögliche Abweichungen, die sich negativ auf das Geschäft auswirken, werden so frühzeitig erkannt.

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

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

### **Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Konzern**

Die von der Bundesregierung bzw. den Bundesländern getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben zu keinen gravierenden Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt geführt. Die im 1. Quartal spürbare Verunsicherung und die dadurch bedingte Zurückhaltung bei Transaktionen wurde schnell überwunden. Lt. Savills Research wurden in 2020 sogar 12 Prozent mehr Wohnungen als im Vorjahr gehandelt. Dementsprechend waren die Auswirkungen im Geschäftsverlauf beim Noratis-Konzern relativ gering. Die Einschränkungen durch die Hygienevorschriften wurden – wie in den meisten Unternehmen – durch verstärkte Home-Office-Tätigkeiten kompensiert. Die gestiegenen Risiken bei den Mietforderungen wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Sofern es nicht zu einer weiteren Verschärfung der Corona-Pandemie kommt und sich die Rahmenbedingungen somit nicht wesentlich ändern, werden auch die zukünftigen Auswirkungen lediglich gering sein und nicht zu einer Gefährdung der Gruppe führen.

## **Regulatorische und politische Risiken**

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

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. Gegebenenfalls können geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht oder nicht im gewünschten Umfang bzw. Zeitraum umgesetzt werden, was sich negativ auf die zu erwartende Rendite auswirkt. Darüber hinaus könnten regulatorische Änderungen dazu führen, dass an einzelnen Standorten die Möglichkeit des Einzelverkaufs von Wohnungen teilweise oder vollständig eingeschränkt wird.

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

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

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

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

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

## **(iii) Risiken beim Vertrieb von Immobilien**

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

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

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

### **Vermietungsrisiken**

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

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

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

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

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

#### **(i) Liquiditätsrisiken**

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, 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 der Konzern 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 Verbindlichkeiten oder durch freie Liquidität aus Veräußerungen zur Verfügung gestellt, da die Verkaufspreise im Normalfall höher sind als die Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehen. Diese unbesicherten Verbindlichkeiten sind nicht projektspezifisch und müssen bei Bedarf verlängert bzw. refinanziert werden.

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

Die Gruppe adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt der Noratis-Konzern über Kontokorrentlinien und nicht in Anspruch genommene Darlehen im Volumen von 15,6 Mio. EUR zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätsengpässen, von denen am 31. Dezember 2020 noch 15,6 Mio. EUR zur Verfügung standen.

## **(ii) Zinsänderungsrisiken**

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

Die Konzernleitung 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 verwerfen. Solche Notverkäufe würden zu erheblichen finanziellen Nachteilen des Noratis-Konzerns führen.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge im Volumen von 30 Mio. EUR, bei denen von Seiten der Bank Kreditvorgaben im Hinblick auf eine einzuhaltende Kapitaldienstfähigkeit, Eigenkapitalrelation, einen Net LTV Covenant sowie einen einzuhaltenden Zinsdeckungsgrad bestehen. Bei Verletzen dieser Kreditvorgaben kann es zu vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen kommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden innerhalb der Gruppe 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 oder die Rechtsabteilung an den amtierenden Notar veranlasst.

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

### **Marktbezogene Risiken**

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

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa oder der Welt auch der für die Gesellschaft relevante Wohnimmobilienmarkt beeinflusst werden könnte und sich dies negativ auf die Entwicklung der Gruppe auswirkt. Dies gilt insbesondere für den weiteren Verlauf der Corona-Pandemie, durch die viele Wirtschaftsbereiche unter erheblichen Umsatz- und Ergebnismrückgängen zu leiden hatten. Dabei war die Wohnungswirtschaft eine der wenigen Ausnahmen. Trotz Rezession entwickelten sich sowohl Preise als auch Mieten bei Wohnimmobilien weiterhin positiv. Es sind derzeit keine pandemiebedingten Risiken zu erkennen, die zu einer Gefährdung des Noratis-Konzerns führen könnten.

### **Rechtliche Risiken**

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

### **Risikokonzentration**

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

**b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung**

In Deutschland stellt sich der Immobilienmarkt – insbesondere der Wohnimmobiliensektor – unverändert als ein sehr attraktiver Markt dar, der sich in Krisenzeiten als sehr stabil erwiesen hat.

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

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

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

Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß. Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Noratis-Gruppe Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem 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 zurückschauen.

Der Fokus auf Siedlungsbauten, Werkswohnungen oder Quartiere hat darüber hinaus den Vorteil, dass durch relativ geringen Aufwand und standardisierte Maßnahmen die Entwicklung aufgrund der hohen Homogenität dieser Liegenschaften (z.B. standardisierte Grundrisse) effizient, kostengünstig und mit hoher Kostensicherheit durchgeführt werden kann.

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

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis-Gruppe besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der normalerweise 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.

Auch in 2021 ist geplant, neue Portfolios zu akquirieren und somit den Bestand an Vorratsimmobilien trotz der Verkäufe gegenüber dem Bestand zum Jahresende 2020 weiter auszubauen. Die Zielgrößen für Zukäufe liegen typischerweise zwischen 20 und 500 Einheiten, obwohl der Konzern auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

### c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht

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

## 4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat aufgrund der Corona-Krise nach 10 Jahren Wachstum einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt ist in 2020 um 5 Prozent gesunken. Dies hat sich auch auf den Beschäftigungsmarkt ausgewirkt und den seit über 14 Jahren anhaltenden Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt beendet.

Die Immobilienbranche, insbesondere der Bereich der Wohnungswirtschaft, hat davon jedoch wenig zu spüren bekommen und konnte sogar einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zu 2019 erreichen. Auch für 2021 wird ein hohes Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt erwartet.

Vor allem in Ballungszentren besteht nach wie vor ein hoher Bedarf, der durch die neu fertig gestellten Wohnungen kaum gemindert wird. Damit ergeben sich weiterhin gute Chancen für den Verkauf von aufgewerteten Immobilien, die auch für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten.

Der Vorstand der Noratis-Gruppe geht – unter der Voraussetzung, dass durch die inzwischen angelaufenen Impfmaßnahmen die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie im Laufe des 2. Quartals sukzessive aufgehoben werden – für 2021 von einer weiterhin positiven Entwicklung des Konzerns aus.

Wie bereits in den Vorjahren ist beabsichtigt, das Volumen an Vorratsimmobilien weiter zu steigern. Durch die in 2020 erfolgten Kapitalerhöhungen und die Aufnahme unbesicherter Darlehen, insbesondere die Unternehmensanleihe, hat der Konzern ausreichend Eigenkapital bzw. eigenkapitalähnliche Mittel, um die Wachstumsstrategie erfolgreich fortzusetzen.



Dies wird zu einer weiteren Zunahme bei den Mieterlösen führen. Für 2021 ist trotz Ausbau des Immobilienbestandes eine deutliche Steigerung der Verkaufserlöse geplant und damit einhergehend auch ein deutlich höheres EBIT und EBT als in 2020.

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

Der Personalbestand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprechend dem gestiegenen Immobilienbestand weiter ausgebaut worden und reflektiert das bisherige Wachstum der Gesellschaft. Für 2021 ist geplant, den Personalbestand abhängig vom erzielten Einkaufserfolg und dem daraus resultierenden Nettozuwachs des Vorratsvermögens von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Fokus stehen dabei weiterhin die langfristige Bindung und Entwicklung von Mitarbeitern, da das Engagement und Fachwissen sowie die Zusammenarbeit der Mitarbeiter wesentliche Voraussetzung dafür sind, die gesetzten Ziele erfolgreich umzusetzen. Das in diesem Zusammenhang realisierte Programm für Belegschaftsaktien soll weiter fortgeführt werden.

## **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.

## 6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgelegen.


**Noratis AG**

Eschborn, den 27. April 2021



---

Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



---

André Speth  
Vorstand

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****An die Noratis AG, Eschborn***Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der Noratis AG, Eschborn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Noratis AG, Eschborn, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.
- Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Frankfurt am Main, den 27. April 2021

**RGT TREUHAND**

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jürgen Lohr  
Wirtschaftsprüfer



Julia Schmidt  
Wirtschaftsprüferin