

**Noratis AG**

**Eschborn**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2020  
und Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2020**

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

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
Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	3
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020.....	5
Anhang für das Geschäftsjahr 2020 .....	7
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 .....	26
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	53

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

## A K T I V A

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.698,00	33.578,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	9.132,00	9.613,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>265.508,00</u>	<u>384.523,00</u>
	274.640,00	394.136,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.406.972,80	4.571.972,80
2. Beteiligungen	<u>12.250,00</u>	<u>0,00</u>
	6.419.222,80	4.571.972,80
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	166.098.363,16	153.666.898,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	891.922,31	8.186.828,15
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.308.538,64	12.550.615,63
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.672,00</u>	<u>321.208,27</u>
	35.327.132,95	21.058.652,05
III. Wertpapiere		
1. sonstige Wertpapiere	0,00	1.652.158,98
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	26.668.107,04	6.324.125,61
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>1.731.481,12</u>	<u>1.836.212,42</u>
	<u>236.546.645,07</u>	<u>189.537.734,24</u>

## P A S S I V A

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	4.818.027,00	3.601.897,00
II. Kapitalrücklage	52.185.918,25	31.490.785,50
III. Bilanzgewinn	<u>9.835.414,64</u>	<u>11.501.775,90</u>
	66.839.359,89	46.594.458,40
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	275.811,64	242.569,66
2. sonstige Rückstellungen	<u>1.409.820,00</u>	<u>2.027.930,45</u>
	1.685.631,64	2.270.500,11
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	30.226.027,40	5.925.625,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.571.943,20	105.668.117,85
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	20.000,00	3.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.101,17	18.315.330,68
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.860.584,47	10.005.038,61
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>558.915,44</u>	<u>547.548,37</u>
	167.821.571,68	140.464.660,51
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>200.081,86</u>	<u>208.115,22</u>
	<u>236.546.645,07</u>	<u>189.537.734,24</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020**

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	24.096.280,62	51.937.284,12
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	12.431.464,78	55.604.757,49
3. sonstige betriebliche Erträge	715.547,01	578.531,84
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-18.916.720,90	-85.452.523,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-5.024.348,65</u>	<u>-4.446.327,11</u>
	-23.941.069,55	-89.898.850,75
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.342.255,44	-3.582.669,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-505.966,42</u>	<u>-474.539,23</u>
	-4.848.221,86	-4.057.209,00
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-185.590,52	-187.312,67
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.666.047,80	-3.285.994,25
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	845.676,72	997.328,65
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 641.491,38 (Vorjahr: EUR 847.385,23)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.513.092,80	-2.892.788,80
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 635.513,49 (Vorjahr: EUR 327.397,17)		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-715.864,26</u>	<u>-2.476.074,01</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.219.082,34</b>	<b>6.319.672,62</b>
12. sonstige Steuern	<u>-3.926,00</u>	<u>-2.900,00</u>
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>1.215.156,34</b>	<b>6.316.772,62</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	<u>8.620.258,30</u>	<u>5.185.003,28</u>
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b><u>9.835.414,64</u></b>	<b><u>11.501.775,90</u></b>

**Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

## A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 16. September 2020 aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft:

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

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



## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Anlagegüter werden linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

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

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

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

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

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

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Abschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 waren nicht erforderlich.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Sofern vorhanden, werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr abgezinst. Hierunter werden auch alle voraussichtlichen Modernisierungsaufwendungen ausgewiesen, die nach realisiertem Verkauf noch von der Noratis AG zu erbringen sind.

**Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

### Anlagevermögen

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

### Angaben zum Anteilsbesitz

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 31.12.2020 in TEUR	Ergebnis nach HGB 2020 in TEUR
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.835	401
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	7.368	512
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	1.027	- 266
Noratis West GmbH, Ratingen	TEUR	65	390	-10
Noratis Nordost GmbH, Berlin	TEUR	75	483	-17
G+N Energieeffizienz GmbH, Magdeburg	TEUR	49	24	-1

Die Noratis West GmbH wurde im Januar 2020, die Noratis Nordost GmbH im Oktober 2020 und die G+N Energieeffizienz GmbH im Februar 2020 neu in bar gegründet.

### Vorräte

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten verzinsliche Forderungen in Höhe von TEUR 34.300 (Vorjahr TEUR 12.551), die innerhalb eines Jahres fällig sind. Die übrigen Forderungen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 1.019 (Vorjahr TEUR 8.508) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 7.721). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr TEUR 20).

### **Wertpapiere**

Am 31. Dezember 2020 beträgt der Saldo TEUR 0. Die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesene Anleihe mit einem Wert von TEUR 1.589 sowie aufgelaufener Zinsforderungen in Höhe von TEUR 63 wurde im Geschäftsjahr 2020 vorzeitig zurückgezahlt. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

### **Gezeichnetes Kapital**

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

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bestand ein genehmigtes Kapital in Höhe von insgesamt EUR 1.800.948,00.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 20. März 2020 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 252.525,00 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 EUR 963.605,00 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 (wir verweisen auf unsere Ausführungen zum genehmigten Kapital).

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

<b>Aktionäre</b>	<b>Geschäftssitz oder Wohnort</b>	<b>Anteil am gez. Kapital in EUR</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Anzahl Stimmen</b>
Merz Real Estate GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.363.347,00	49,05	2.363.347
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	286.666,00	5,95	286.666
Übrige Aktionäre		2.168.014,00	45,00	2.168.014
		<b>4.818.027,00</b>	<b>100,00</b>	<b>4.818.027*</b>

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

### **Genehmigtes Kapital**

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

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

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

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 EUR 1.927.211,00 geschaffen (genehmigtes Kapital 2020).

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 18. August 2020 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 17. August 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 1.927.211,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

In Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 16. September 2020 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 963.605,00 durch Ausgabe von 963.605 Stück neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) durchgeführt.

Am 31. Dezember 2020 besteht unter Berücksichtigung der getätigten Kapitalerhöhungen vom 3. Mai 2020 (EUR 252.252,00) sowie vom 16. September 2020 (EUR 963.605,00) ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von insgesamt EUR 963.606,00 (Vorjahr EUR 1.800.948,00).

### **Kapitalrücklage**

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt die Kapitalrücklage EUR 52.185.918,25 (Vorjahr EUR 31.490.785,50).

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 3.601.897,00 auf EUR 4.818.027,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 20.695.132,75 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt worden.

## Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt die Noratis AG die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 31. Dezember 2020 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr TEUR 421) passiviert. Zusätzlich werden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 647) gebildet.

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

## Verbindlichkeiten

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

Noratis AG in TEUR	31.12.2020				Gesamt
	Restlaufzeit			besichert	
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	226	30.000	0	0	30.226
2. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	2.094	80.775	45.703	123.544	128.572
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	20	0	0	0	20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584	0	0	0	584
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	7.861	0	0	0	7.861
6. Sonstige Verbindlichkeiten	559	0	0	0	559
- davon aus Steuern	104	0	0	0	104
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	10	0	0	0	10

Noratis AG in TEUR	31.12.2019				
	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Art der Verbindlichkeit					
1. Anleihe	226	5.700	0	0	<b>5.926</b>
2. Verbindlichkeiten					
gegenüber Kreditinstituten	4.185	78.681	22.802	104.060	<b>105.668</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3	0	0	0	<b>3</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.315	0	0	0	<b>18.315</b>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	10.005	0	0	0	<b>10.005</b>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	548	0	0	0	<b>548</b>
- davon aus Steuern	130	0	0	0	130
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt und in 5.700 Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft.

Mit vorzeitiger Kündigung der Schuldverschreibungen 2017/2022 vom 7. Mai 2020 ist eine Rückzahlung der Schuldverschreibungen zum 19. Juni 2020 erfolgt. Durch die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe wurden auch sämtliche Zinsverbindlichkeiten beglichen, so dass sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ein Saldo von TEUR 0 ergibt.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 23. Oktober 2020 wurde der Ausgabe einer Unternehmensanleihe 2020/2025 mit einem Zinssatz von 5,50 % im Volumen von bis zu TEUR 50.000 zugestimmt. Die Unternehmensanleihe der Noratis AG hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ist in einer Stückelung von TEUR 1 verfügbar. Die Unternehmensanleihe wurde ab dem 11. November 2020 dem Kapitalmarkt angeboten. Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 sind von dem Gesamtvolumen 60% oder TEUR 30.000 begeben.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 sind für diese begebenen Anleihen Zinsen in Höhe von TEUR 226 abgegrenzt.

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



## Haftungsverhältnisse

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

Die Noratis Wohnen GmbH weist zum 31. Dezember 2020 noch eine Rückstellung für noch zu erbringende Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr TEUR 240) aus.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit keiner Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt zu rechnen.

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für Objektfinanzierungen sowohl Patronatserklärungen als auch Bürgschaften dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 72.484 (Vorjahr TEUR 20.568).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine Patronatserklärung dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus dem Kreditvertrag nachkommen kann. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 48.712 (Vorjahr TEUR 48.827).

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis West GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit der Kreditverhältnisse für die Objektfinanzierungen selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von TEUR 1.045 übernommen. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das seitens der Noratis West GmbH insgesamt in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 4.059 (Vorjahr TEUR 0).

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

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 800 (Vorjahr TEUR 490) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2021 und 2025.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat die Gesellschaft im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von TEUR 150.625 vereinbart. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 88.

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

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

	2020		2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	11.235	47	41.621	80
- Mieterlöse	12.197	50	9.611	19
- Geschäftsbesorgung	664	3	705	1
	<u>24.096</u>	<u>100</u>	<u>51.937</u>	<u>100</u>

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erzielt.

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

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

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

### Bestandsveränderungen

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Zugänge Immobilie	18.917	85.453
Abgänge Immobilie	-6.485	-29.848
	<u>12.432</u>	<u>55.605</u>

### Materialaufwand

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.917	85.453
Umlagefähige Betriebskosten	3.459	3.168
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1.565	1.278
	<u>23.941</u>	<u>89.899</u>

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. In den Rechts- und Beratungskosten sind einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung sowie der Begebung der Anleihe in Höhe von TEUR 1.290 enthalten. Im Vorjahr sind in den Vertriebskosten einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten in Frankfurt, Trier und Zweibrücken in Höhe von TEUR 976 enthalten.

	2020 TEUR	2019 TEUR
Kosten der Kapitalerhöhung sowie Begebung der Anleihe	1.290	0
Rechts- und Beratungskosten sowie Fremdleistungen	645	707
Raum- und Fahrzeugkosten sowie Versicherungen	444	491
Werbekosten	415	354
Vertriebskosten	152	1.171
übrige Betriebskosten	720	563
	<u>3.666</u>	<u>3.286</u>

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 716 (Vorjahr TEUR 2.476) belasten in Höhe von TEUR 613 das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2020.

### Bilanzgewinn

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 1.215. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von TEUR 11.502 abzüglich einer Ausschüttung in Höhe von TEUR 2.882 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 9.835.

## **E. Sonstige Angaben**

### **Eventualschulden**

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

### **Vorstand**

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Florian Stetter, Erding,  
Vorstandsvorsitzender der RockHedge 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
  
- Dr. Henning Schröder, Königstein im Taunus,  
Geschäftsführer der Merz Immobilien Management GmbH, Frankfurt am Main  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 18. August 2020
  
- Michael Nick, Groß-Bieberau,  
Geschäftsführer der Merz GmbH, Frankfurt am Main  
Aufsichtsratsmitglied seit dem 18. August 2020

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden mit TEUR 131 vergütet, für die eine Rückstellung zum 31. Dezember 2020 gebildet wurde.

Der Aufsichtsrat der Noratis AG beruft mit Beschluss vom 25. November 2020 Dr. Henning Schröder als neuen Aufsichtsratsvorsitzenden zum 1. Januar 2021. Dr. Florian Stetter wird zeitgleich zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden berufen.

**Mitarbeiter**

Während des Geschäftsjahres wurden im Durchschnitt 52 Mitarbeiter (Vorjahr 50) beschäftigt. Im Innendienst wurden 50 und im Außendienst 2 Mitarbeiter beschäftigt.

**Abschlussprüferhonorar**

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer für Abschlussprüfungsleistungen berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 37, für sonstige Beratungsleistungen wurden TEUR 37 in Rechnung gestellt.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

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

An die Aktionäre der Noratis AG werden EUR 0,50 je auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktie auf die dividendenberechtigten 4.818.027 Inhaberstückaktien ausgeschüttet.

**Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nicht ergeben.**

Eschborn, den 20. April 2021

**Noratis AG**



\_\_\_\_\_  
Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstandes



\_\_\_\_\_  
André Speth  
Vorstand



## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2020

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	1. Jan. 2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2020 EUR	31. Dez. 2019 EUR
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.853,92	20.711,66	0,00	117.565,58	63.275,92	26.591,66	0,00	89.867,58	27.698,00	33.578,00
	<u>96.853,92</u>	<u>20.711,66</u>	<u>0,00</u>	<u>117.565,58</u>	<u>63.275,92</u>	<u>26.591,66</u>	<u>0,00</u>	<u>89.867,58</u>	<u>27.698,00</u>	<u>33.578,00</u>
<b>II. SACHANLAGEN</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbau	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74	6.411,74	481,00	0,00	6.892,74	9.132,00	9.613,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	775.192,38	39.502,86	7.500,00	807.195,24	390.669,38	158.517,86	7.500,00	541.687,24	265.508,00	384.523,00
	<u>791.217,12</u>	<u>39.502,86</u>	<u>7.500,00</u>	<u>823.219,98</u>	<u>397.081,12</u>	<u>158.998,86</u>	<u>7.500,00</u>	<u>548.579,98</u>	<u>274.640,00</u>	<u>394.136,00</u>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.658.612,16	1.835.000,00	0,00	6.493.612,16	86.639,36	0,00	0,00	86.639,36	6.406.972,80	4.571.972,80
2. Beteiligungen	0,00	12.250,00	0,00	12.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.250,00	0,00
	<u>4.658.612,16</u>	<u>1.847.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.505.862,16</u>	<u>86.639,36</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>86.639,36</u>	<u>6.419.222,80</u>	<u>4.571.972,80</u>
	<u>5.546.683,20</u>	<u>1.907.464,52</u>	<u>7.500,00</u>	<u>7.446.647,72</u>	<u>546.996,40</u>	<u>185.590,52</u>	<u>7.500,00</u>	<u>725.086,92</u>	<u>6.721.560,80</u>	<u>4.999.686,80</u>

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Noratis AG

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1. Überblick

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



Die Noratis AG ist bundesweit tätig. Im Fokus sind Wohnimmobilien, die über Entwicklungspotential verfügen. Hierzu zählen meist Werkwohnungen, Quartiere oder Siedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dabei investiert die Gesellschaft bevorzugt in Städten ab 10.000 Einwohnern oder am Rande von Ballungsgebieten.

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

Mit den durchschnittlich 52 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2020 deckt die Noratis AG 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 Gesellschaft schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

## **1.2. Strategie**

Die Strategie der Noratis AG zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios. 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. Unternehmenssteuerung**

Das unternehmensweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gesellschaft ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT).

Darüber hinaus 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 der Gesellschaft überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

## **2. Wirtschaftliche Lage**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage**

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 AG 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 Noratis AG verwaltet und entwickelt neben den eigenen Immobilien auch die der Tochterunternehmen Noratis Habitat GmbH und Noratis Wohnen GmbH. Die meisten Neueinstellungen erfolgten im 4. Quartal, weshalb die durchschnittliche Steigerung der Mitarbeiterzahl geringer ausfällt.

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 der Gesellschaft 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 bisher für die Finanzierung von neuen Immobilien erforderlichen Verkäufe des Geschäftsjahres 2020 auf die Folgejahre verschieben.

Damit konnte der Immobilienbestand ausgebaut werden und führte im Geschäftsjahr zu höheren Mieterlösen. Neben der Zunahme bei der Noratis AG um 12,4 Mio. EUR wurde auch das Immobilienvermögen bei den Tochterunternehmen gesteigert. Vor allem bei der Noratis Wohnen GmbH, bei der die Noratis AG 100 Prozent der Anteile hält, wurde ein Netto-Zuwachs von über 72 Mio. EUR realisiert.

Die neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis West GmbH und Noratis Nordost GmbH sind Gemeinschaftsunternehmen mit lokal vernetzten Partnern, die als Geschäftsführer agieren, um an den jeweiligen Standorten einen besseren Marktzugang zu kleineren Immobilienportfolios zu haben.

Aufgrund der höheren Immobilienbestände sind die Mieterlöse um 26,9 Prozent auf 12,2 Mio. EUR angestiegen, während die Verkaufserlöse plangemäß von 41,6 Mio. EUR auf 11,2 Mio. EUR zurückgegangen sind. Infolgedessen sank im Geschäftsjahr das EBIT auf 4,6 Mio. EUR und das EBT auf 1,9 Mio. EUR.

Trotz der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme um 24,8 Prozent auf 236,5 Mio. EUR ist die Eigenkapitalquote aufgrund der Kapitalerhöhungen von 24,6 Prozent auf 28,3 Prozent gestiegen.



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 die Gesellschaft 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 52,2 Mio. EUR.

Mit der erfolgreichen Platzierung der nicht nachrangigen und unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von 30,0 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.

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	Lügde	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>	

Die Immobilien Erlenbach/Main, Raum Cham / Oberpfalz, Bensheim, Rüsselsheim, Braunschweig, Cuxhaven, Wolfenbüttel und Lügde wurden durch die Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH erworben. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Gesellschaftsanteile.

Die Immobilien Castrop, Krefeld, Mönchengladbach und Solingen wurden durch die Tochtergesellschaft Noratis West GmbH erworben. Die Noratis AG hält 65 Prozent der Gesellschaftsanteile.

**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>	

Das Objekt Krefeld wurde durch die Tochtergesellschaft Noratis West GmbH veräußert. Die Noratis AG hält 65 Prozent der Anteile der Gesellschaft.

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Jahresende 2020 mit 1.946 Einheiten (Vorjahr 1.894) und einem Bilanzvolumen von 166,1 Mio. EUR (Vorjahr 153,7 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

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

**2.4. Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Umsatz von 24,1 Mio. EUR erwirtschaftet. Aufgrund der geplanten Verschiebung von Immobilienverkäufen in die Folgejahre sind die Verkaufserlöse gegenüber dem Vorjahr um 30,4 Mio. EUR auf 11,2 Mio. EUR gesunken.

Durch den geringeren Verkauf und den Zukauf von neuen Immobilien ergibt sich eine deutliche Steigerung der Mieterlöse, die den Rückgang bei den Verkaufserlösen jedoch nicht ausgleichen konnten. Die Mieterlöse sind um 2,6 Mio. EUR bzw. 26,9 Prozent auf 12,2 Mio. EUR gestiegen.

Die wesentlichen Zukäufe bei den Vorratsimmobilien erfolgten im Geschäftsjahr durch die Noratis Wohnen GmbH, an der die Noratis AG 100 Prozent der Geschäftsanteile hält, mit 869 Einheiten. Deshalb war die Steigerung bei der Noratis AG mit 52 Einheiten geringer als in den Vorjahren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten nicht in vollem Umfang benötigte Vorsorgen für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 0,4 Mio. EUR aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,8 Mio. EUR auf 4,8 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund des höheren Immobilienbestandes geschuldet. Der Personalaufbau im Vorjahr erfolgte im Wesentlichen in der 2. Jahreshälfte und deshalb sind diese Kosten in der Vorjahreszahl nur anteilig enthalten. Vor diesem Hintergrund ist auch der durchschnittliche Personalbestand gegenüber 2019 lediglich um 2 Mitarbeiter auf 52 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR gestiegen. Darin enthalten sind Einmalkosten für die beiden Kapitalerhöhungen in Höhe von 0,6 Mio. EUR und die Kosten für die Ausgabe der Anleihe von 0,7 Mio. EUR. Gegenläufig entwickelten sich die Verkaufsprovisionen, die um 1,0 Mio. EUR zurückgingen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch die geringeren Verkäufe von Immobilien, die höheren Personalkosten, die Kosten für die Kapitalerhöhung und die Ausgabe der Anleihe um 6,1 Mio. EUR bzw. 57,0 Prozent auf 4,6 Mio. EUR zurückgegangen.

Der Anstieg der Netto-Zinsaufwendungen um 0,8 Mio. EUR auf 2,7 Mio. ist vor allem auf die höheren Immobilienbestände und den damit zusammenhängenden Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen. Die Immobilienzukäufe im Vorjahr wurden zum größten Teil in der 2. Jahreshälfte realisiert, so dass diese Zinsaufwendungen im Vorjahr nur anteilig enthalten sind.

Die Noratis AG erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 1,9 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 6,9 Mio. EUR und ist vor allem auf die gesunkenen Immobilienverkäufe, die gestiegenen Personalaufwendungen und die höheren Zinsaufwendungen zurückzuführen.

## **2.5. Finanz- und Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,8 Prozent auf 236,5 Mio. EUR erhöht. Der Anstieg der Aktivseite ist primär auf die Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien, einem Anstieg der Forderungen und der liquiden Mittel zurückzuführen. Auf der Passivseite sind die Zunahme des Eigenkapitals, die Ausgabe der Anleihe und die höheren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten die wesentlichen Treiber. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus.

Durch Kapitalerhöhungen beim Tochterunternehmen Noratis Habitat GmbH sind die Anteile um 1,2 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR gestiegen. Weiterhin wurden die Noratis West GmbH mit Sitz in Ratingen und die Noratis Nordost GmbH mit Sitz in Berlin im Geschäftsjahr in bar gegründet. Die Noratis AG hält 65 Prozent bzw. 75 Prozent der Anteile. Insgesamt sind dadurch die Anteile an verbundenen Unternehmen um 1,8 Mio. EUR auf 6,4 Mio. EUR gestiegen.

Die Noratis AG hält 49 Prozent an der in 2020 neu gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg. Der Bilanzausweis erfolgt in der Position Beteiligungen.

Durch die Nettozukäufe im Geschäftsjahr haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 12,4 Mio. EUR auf 166,1 Mio. EUR erhöht. Die von der Noratis AG gehaltenen Immobilien befinden sich grundsätzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften nach erfolgreicher Entwicklung wieder veräußert werden.

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 7,3 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.

Die Zunahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um 21,8 Mio. EUR ist fast ausschließlich auf die Noratis Wohnen GmbH zurückzuführen. Das Tochterunternehmen hat den Eigenanteil bei der Finanzierung von neuen Vorratsimmobilien durch Kredite von der Noratis AG abgedeckt.

Im Vorjahr waren in den sonstigen Wertpapieren ausschließlich von der Gesellschaft begebene Anleihen inklusive aufgelaufener Zinsen enthalten, die zur Optimierung der Finanzierungskosten zurückerworben wurden. Diese Anleihe wurde im Geschäftsjahr vorzeitig zurückgezahlt.

Durch die Ausgabe einer neuen Anleihe in Höhe von 30,0 Mio. EUR und der Aufnahme weiterer unbesicherter Verbindlichkeiten im Volumen von 5,0 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 die sich gegenläufig auswirkende Dividendenzahlung in Höhe von 2,9 Mio. EUR ergibt sich insgesamt eine Verbesserung des Eigenkapitals um 20,2 Mio. EUR bzw. 43,5 Prozent auf 66,8 Mio. EUR.

Die Steuerrückstellungen haben sich aufgrund der Vorauszahlungen kaum verändert. Die Veränderungen bei den sonstigen Rückstellungen ergeben sich vor allem aus dem Anstieg der Personalrückstellungen um 0,3 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang bei den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und vertraglich vereinbarte Modernisierungsmaßnahmen aus dem Verkauf von Immobilien um 1,0 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR aus.

Mit der erfolgreichen Platzierung einer neuen Anleihe in Höhe von 30,0 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.

Die alte Anleihe über 5,7 Mio. EUR vom Juni 2017 wurde vorzeitig im Juni 2020 einschließlich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch den Nettozukauf von Immobilien und der Aufnahme weiterer unbesicherter Verbindlichkeiten in Höhe von 5,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr um 22,9 Mio. EUR auf 128,6 Mio. EUR angewachsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen zum größten Teil aus grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen sowie Krediten und zu einem geringen Anteil aus ungesicherten Darlehen. Die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen und Kredite sind projektspezifische Darlehen, deren Laufzeit sich i.d.R. an der jeweils vorgesehenen Projektlaufzeit orientiert und die bei Bedarf verlängert werden. Die Rückführung erfolgt primär über Verkaufserlöse. Die Darlehen sind als EURIBOR Darlehen strukturiert und darüber hinaus teilweise auch über Derivate zinsgesichert, wobei es sich dabei ausschließlich um Caps handelt. Das zum Jahresende ungesicherten Darlehensvolumen besteht zum größten Teil aus einem Darlehen, dem keine Immobilienfinanzierung zu Grunde liegt. Ende 2020 betrug das Volumen an ungesicherten Darlehen und Kontokorrentlinien 5,0 Mio. EUR (Vorjahr 1,6 Mio. EUR).

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.

Zum Geschäftsjahresende 2020 sind die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 2,1 Mio. EUR auf 7,9 Mio. EUR gesunken. Das Darlehen vom Tochterunternehmen Noratis Wohnen GmbH wurde zurückbezahlt und das Darlehen vom Tochterunternehmen Noratis Living GmbH auf 7,9 Mio. EUR reduziert.

Die Noratis AG verfügt zum 31. Dezember 2020 über ungenutzte Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR (Vorjahr 24,1 Mio. EUR). Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch in 2021 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

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

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

##### **Risikomanagement**

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

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

Auf operativer Ebene ist entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, 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 in der Gesellschaft sind detailliert durch Organisationsvereinbarungen geregelt. Das Organisationshandbuch wird stetig erweitert und optimiert. Jede Organisationsvereinbarung wird durch die beteiligten Stellen im Unternehmen geprüft und vom Vorstand freigegeben. Zur Sicherung der reibungslosen Arbeitsabläufe innerhalb der Gesellschaft 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 die Gesellschaft**

Die von der Bundesregierung bzw. den Bundesländern getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben zu keinen gravierenden Auswirkungen auf dem 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 war auch im Geschäftsverlauf bei der Noratis AG relativ wenig von der Krise zu spüren. Die Einschränkungen durch die Hygienevorschriften wurden – wie in den meisten Firmen – 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 Gesellschaft führen.

## **Regulatorische und politische Risiken**

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

Der Eintritt solcher Risiken hat meist zur Folge, dass Mieten nicht wie geplant entwickelt werden können und somit die angestrebte Mietrendite eines Projekts leidet, was sich negativ auf den kalkulierten Verkaufspreis auswirkt. 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 der Gesellschaft ausschließlich auf Deutschland beschränkt ist und insbesondere Änderungen von Verordnungen und Gesetzen durch Veröffentlichung rechtzeitig bekannt gemacht werden, kann sich die Noratis AG im Normalfall auf solche Veränderungen rechtzeitig einstellen.

## **Leistungswirtschaftliche Risiken**

### ***(i) Risiken beim Ankauf von Immobilien***

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft nutzt zur Veräußerung der entwickelten Immobilien zwei Vertriebswege, die Einzelprivatisierung und den Block-/Portfolioverkauf. Für beide Vertriebswege bestehen grundsätzlich Absatz- und Vertriebsrisiken, sollte sich die Bereitschaft von Käufern zum Erwerb der Immobilien ändern und die Immobilien nicht oder nicht im geplanten Umfang zu den veranschlagten Konditionen oder innerhalb des vorgesehenen Zeitraums veräußert werden können.

Diese Risiken können direkt 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 der Gesellschaft. Insofern kommt einer Überwachung der Vermietungssituation große Bedeutung zu.

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

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

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

## Finanzwirtschaftliche Risiken

### (i) *Liquiditätsrisiken*

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

Zur Finanzierung von Objektankäufen benötigt die Gesellschaft für die grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen auch Eigenkapital oder eigenkapitalähnliche Mittel in nicht unerheblicher Höhe. Typischerweise werden diese Mittel entweder durch die Aufnahme von neuen unbesicherten 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 die Gesellschaft entweder auf eine Anschlussfinanzierung des bereits finanzierenden Kreditinstituts oder einer neuen Bank angewiesen.

Die Noratis AG adressiert diese Finanzierungsrisiken durch adäquate Liquiditätsplanungsinstrumente sowie kontinuierlichen Dialog mit den jeweiligen Finanzierungspartnern. Im Rahmen der Liquiditätsplanung werden die laufenden Geschäftsvorgänge nach Fälligkeiten von Zahlungseingängen und -ausgängen geplant und überwacht. Es erfolgt eine regelmäßige Information der laufenden Liquiditätssituation an den Vorstand. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft 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 Geschäftsleitung beobachtet die Entwicklung der kurz- und langfristigen Zinsen kontinuierlich und steht dazu auch mit den finanzierenden Kreditinstituten in engem Kontakt.

**(iii) Finanzierungsrisiken**

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

In der Noratis AG bestehen Kreditverträge im Volumen von 30,0 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft erwirbt deutschlandweit Bestandswohnmobilien mit dem Ziel, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern. Insofern ist das Unternehmen maßgeblich von der Entwicklung des Markts und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig, auf die das Unternehmen 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 Noratis AG 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 einige 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 der Noratis AG führen könnten.

### **Rechtliche Risiken**

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

### **Risikokonzentration**

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

### **b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung**

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

Auf der Vertriebsseite profitiert die Gesellschaft 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 der Gesellschaft in der Kombination von bevorzugten Losgrößen, Standorten und Objektzuständen. Die Noratis AG ist flexibel, was die Anzahl der zu erwerbenden Einheiten betrifft. Einerseits liegt die Größe der Zielobjekte oft unter dem Mindestankaufvolumen großer Wettbewerber, andererseits ist das Volumen für private Interessenten wiederum häufig zu groß.

Hinsichtlich der Standorte und Objektzustände bevorzugt die Gesellschaft Lagen in Randgebieten von Ballungszentren und Städten mit grundsätzlich stabiler demographischer Entwicklung sowie Objekte mit technischem und kaufmännischem Entwicklungspotential, die im Gegensatz zu erstklassigen Lagen geringerem Wettbewerb ausgesetzt sind. Hinzu kommt, dass Preise in Randlagen weniger volatil sind und viele Käufer vor den notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zurückschrecken. Die Noratis AG hingegen ist durch eigenes Technikpersonal auf die Entwicklung dieser Immobilien spezialisiert und kann auf eine Vielzahl von erfolgreich durchgeführten Entwicklungen zurückschauen.

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

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

Auch bei der Analyse, was Angebot und Nachfrage betrifft, ist die von der Noratis AG besetzte Nische attraktiv. Die typischerweise im Besitz befindlichen Immobilien sind einfachen oder mittleren Standards mit einem monatlichen Mietzins, der 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 AG mit ihrem Geschäftsmodell sowohl als Immobilien-Bestandsentwickler als auch als 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 der Gesellschaft.

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 die Noratis AG auch Portfolios bis zu 2.000 Wohneinheiten evaluiert.

#### **c.) Gesamteinschätzung Risiko- und Chancenbericht**

Der Geschäftsleitung der Noratis AG sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft 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, so dass es sogar zu einem Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zu 2019 gekommen ist. 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 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 der Gesellschaft 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 die Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Rechnungslegungsprozess

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

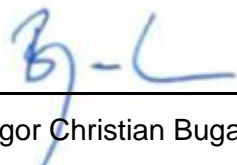
Auf monatlicher Basis werden ausführliche Management-Reports auf Objektebene erstellt.

## 6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgelegen.

**Noratis AG**

Eschborn, den 20. 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 Jahresabschluss der Noratis AG, Eschborn, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 21. April 2021



**RGT TREUHAND**

Revisionsgesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr

Wirtschaftsprüfer

Julia Schmidt

Wirtschaftsprüferin