NORATIS

Mai 2023

Disclaimer

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

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unwägbarkeiten, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf den gegenwärtigen Annahmen und Schätzungen von Noratis beruhen, die zukünftig überhaupt nicht oder nicht wie angenommen eintreten können. Sie stellen daher keine Garantie für den Eintritt zukünftiger Ergebnisse oder Leistungen von Noratis dar, und die tatsächliche Finanzlage und die tatsächlich erzielten Ergebnisse von Noratis, können wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden und diese nicht erfüllen.

Noratis übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Korrektur von hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

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

Agenda

1. Unternehmen 04
2. Projekte 11
3. Markt 18
4. Finanzen 21
5. Zahlen auf einen Blick 26

1. Unternehmen

Standort Bremen

Bestandsentwickler von Wohnimmobilien

Ankauf

Ankauf von Wohnimmobilien mit Entwicklungspotenzial bevorzugt in Sekundärlagen

Entwicklung

Wertsteigernde Entwicklungsmaßnahmen durch Investitionen sowie intensives Asset Management

Reinvestition

Reinvestition freiwerdender Mittel; Positionierung als Wachstums- und Dividendenwert

Vertrieb / Bestandsportfolio

Veräußerung als Blockverkauf / Einzelprivatisierungen oder Überführung ins Bestandsportfolio

Vorteile unserer strategischen Ausrichtung und Fokussierung

Unser Fokus	Die Gründe	Vorteile
Losgrößen: Bevorzugte Losgrößen ab 20 bis ca. 300 Einheiten	Zu klein für institutionelle Investoren aber zu groß für Privatinvestoren	Bessere Einkaufschancen aufgrund eines geringeren Wettbewerbs auf Käuferseite
Standorte: Konzentration auf Sekundärstandorte bzw. kleine und mittelgroße Städte	Grundsätzlich höhere Renditen als in Toplagen Geringere Volatilität	Projekte erwirtschaften die laufenden Betriebs- und Kapitalkosten Weniger Mitbewerber als in umkämpften A-Lagen
Technischer Zustand: Technisches und kaufmännisches Entwicklungspotenzial	Hohes Marktpotential aufgrund stetiger Alterung der Bestände	Höhere Renditechancen Wettbewerbsvorteil, da technisches Know-how notwendig
Segment: Bezahlbarer Wohnraum mit Mieten von rd. 6 EUR/m²/Monat und rd. 65 m² Wohnfläche	Attraktives Segment mit der nachhaltig höchsten Nachfrage	Neubau kein Konkurrenzprodukt aufgrund Mieten von >10 EUR/m²

Unsere Stärken entlang des Wertschöpfungsprozesses(1)

Ankauf

- Etabliertes Netzwerk
  - Erstklassiger Zugang zu Verkäufern und Maklern mit einer hohen Anzahl an Off-Market-Angeboten
  - Im Jahr 2022 erhaltene Angebote von rd. 114.000 Wohneinheiten im Wert von rd. 14,0 Mrd. EUR
- Spezifisches Kontakt- und Informations-Management-Tool für Einkäufer
  - Erfassung und Auswertung aller Angebote mit einem unternehmenseigenen IT-Tool
  - Marktinformationen für Sekundär-standorte intern verfügbar

Entwicklung

- Internes Technikteam zur Planung und Steuerung von Baumaßnahmen, die von externen Partnern ausgeführt werden
  - Hohe Spezialisierung und Standardisierung inklusive der technischen Due Diligence
  - Hohe Kostentransparenz und Planungssicherheit
- Asset Management zur Steuerung des externen Property Management
- Aufdeckung und Realisierung von Mietpotenzialen
  - Optimierung der Mietrendite durch Abbau des Leerstands und Erhöhung der Zahlungsmoral
  - Hohe Flexibilität und Nutzung von lokalem Know-how

Vertrieb

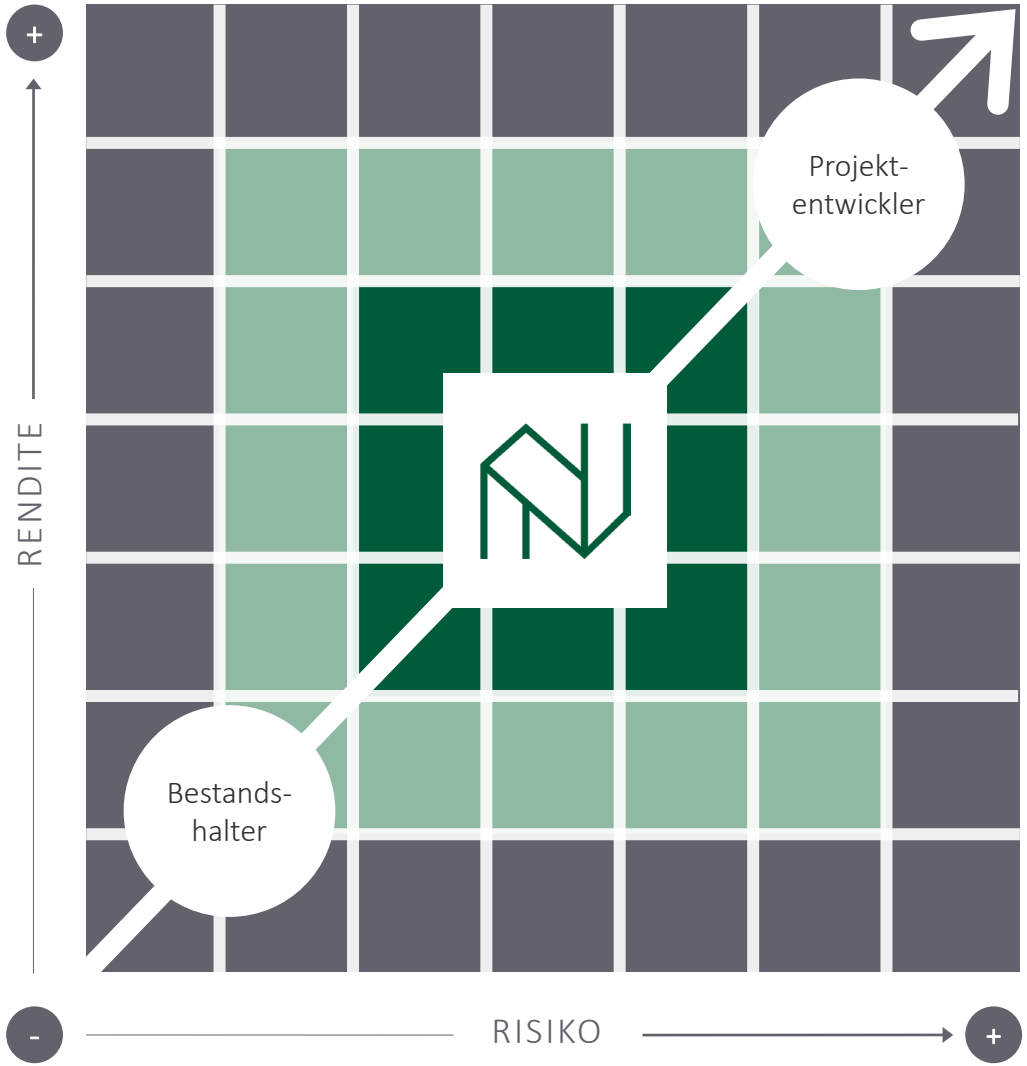
- Exitstrategie mit zwei Vertriebskanälen: Portfolioverkauf und Einzelprivatisierung
- Eigene Mitarbeiter vor Ort (Objektleiter und Vertriebsassistenz)
  - Keine Restanten bei Privatisierungen
  - Hohe Akzeptanz und Vertrauen seitens der Anwohner
  - Keine Abhängigkeit von externen Vertriebs-partnern
- Identifikation des Vertriebs mit Objekt / Unternehmen
- Transparente und effiziente Kommunikation mit Mietern

Bestandsportfolio

- Bei guter Eigenkapitalrentabilität mögliche Überführung in das Bestands-portfolio
- Aktivieren der Neubewertungsgewinne
- Attraktiver Cashflow und potenzieller Wertzuwachs

(1) Stand 30. April 2023

Geschäftsmodell mit attraktivem Risiko-Rendite-Profil kombiniert ...



... die Vorteile des Entwicklungsgeschäfts mit ...

- Überrendite: Gewinnrealisierung durch Entwicklerrendite
- Potenzial: Abbau von Leerstand und Steigerung der Mietrendite durch Entwicklungsmaßnahmen
- Klare Definition von Entwicklungsmaßnahmen bereits beim Erwerb der Portfolios

... den Vorteilen des Bestandsgeschäfts

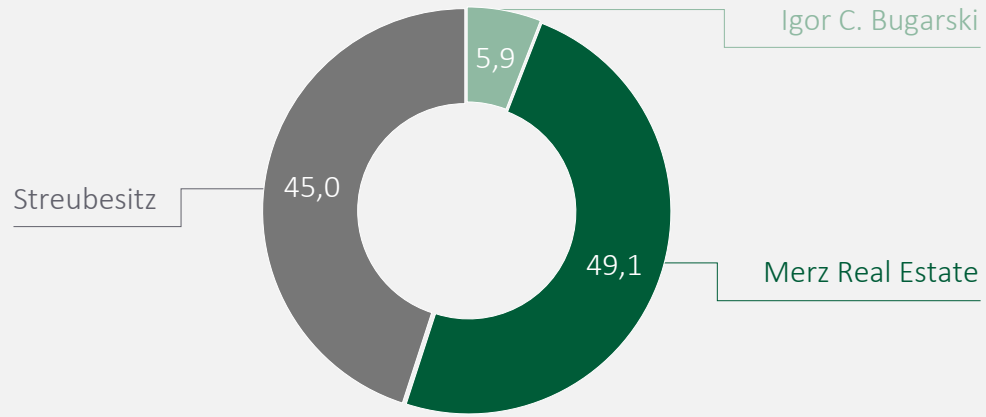
- Substanz: Stabile Vermögenswerte mit signifikanten stillen Reserven in der Bilanz
- Sichere Cashflows: Wiederkehrende Mieterlöse
- Stabilität: Deckung der Betriebs- und Kapitalkosten durch Mieten
- Risikovermeidung: Keine Leerstandsausweitung durch „schonende“ Sanierung im Bestand

Kapitalmarktinformationen

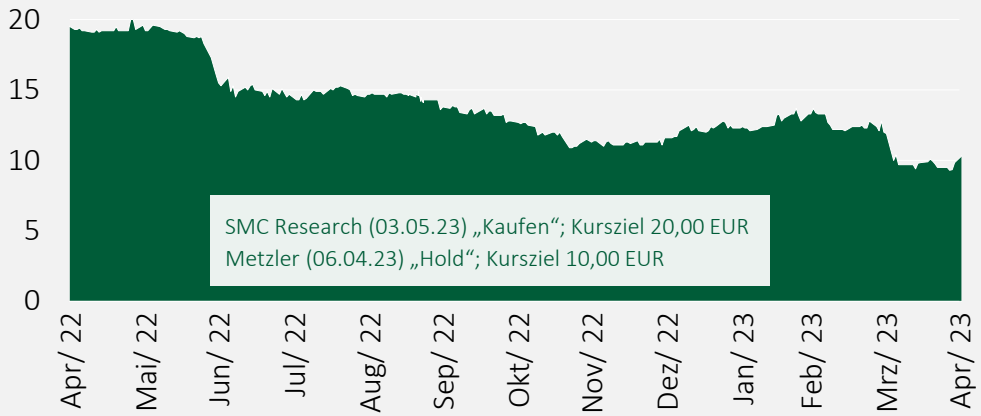
Stammdaten Aktien[1]

ISIN / WKN	DE000A2E4MK4 / A2E4MK
Börsenkürzel	NUVA
Art der Aktien	4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung	rd. 47 Mio. EUR
Grundkapital	4.818.027,00 EUR
Erstnotiz	30. Juni 2017
Erstausgabepreis	18,75 EUR
Handelssegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	ODDO BHF

Aktionärsstruktur (in %)[2]



Aktienkurs LTM



Stammdaten Anleihen

	Anleihe 2020/2025	Anleihe 2021/2027
Emissionsvolumen	30 Mio. EUR	10 Mio. EUR
Zinskupon	5,5 %	4,75 %
ISIN	DE000A3H2TV6	DE000A3E5WP8
WKN	A3H2TV	A3E5WP
Laufzeit / Fälligkeit	5 Jahre / 11.11.2025	6 Jahre / 13.08.2027
Börsensegment	Börse Frankfurt, Open Market	

(1) Stand 30. April 2023; (2) Stand 31. Dezember 2022

Merz Gruppe als Ankerinvestor mit fester Eigenkapitalzusage

Merz Gruppe auf einen Blick

Langfristig orientierter Anteilseigner

- Renommiertes Familienunternehmen mit mehr als 110-jähriger Tradition

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit im Healthcare Bereich

- Zu den wesentlichen Aktivitäten der Merz-Gruppe gehört der global ausgerichtete Bereich Healthcare mit den Geschäften Merz Aesthetics, Merz Therapeutics sowie Merz Consumer Care mit den Marken tetesept und Merz Spezial
- Darüber hinaus ist die Merz-Gruppe in anderen Gebieten unternehmerisch aktiv, unter anderem auch im Immobiliensektor

Weltweite Präsenz

- Hauptsitz in Frankfurt sowie Tochtergesellschaften und Niederlassungen in Europa, USA, Kanada, Latein-Amerika und Asien-Pazifik

Hohe Finanzkraft

- Alleine die Merz Pharma Gruppe beschäftigt weltweit rd. 3.200 Mitarbeiter und erwirtschaftete in 2019 mit einem Umsatz von 1,1 Mrd. EUR ein EBIT von ca. 138 Mio. EUR

Merz als Ankeraktionär der Noratis

Strategische Motivation – Noratis

- Beschleunigtes und gleichzeitig gesichertes Portfoliowachstum untermauert durch Verpflichtung Eigenkapital von 50 Mio. EUR bis Ende 2024 bereitzustellen (davon bereits 14 Mio. EUR in 2020 investiert)
- Erhöhung der Gewichtung von wiederkehrenden stabilen Mieterträgen; Unabhängigkeit von Verkaufserlösen angestrebt
- Optimierung der Verkaufszeitpunkte von entwickelten Portfolios
- Erweiterung der strategischen Ausrichtung: Neben der Bestands-entwicklung mit dem Ziel der gewinnbringenden Veräußerung von entwickelten Wohnimmobilien wird ergänzend ein Bestandsportfolio aufgebaut

Strategische Motivation – Merz

- Agiert als reiner Finanzinvestor; keine Synergien oder operativen Überschneidungen
- Nachhaltige Wertsteigerung aus dem Noratis-Engagement angestrebt
- Weiteres Wachstum gemeinsam mit den Streubesitzaktionären: Die Attraktivität der Aktie soll erhalten werden; keine weitere signifikante Anteilserhöhung (aktuell rd. 50 %)

2. Projekte

Standort Cuxhaven

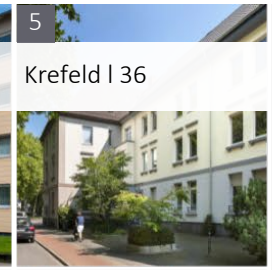
Abgeschlossene Projektstandorte mit Wohneinheiten(1)

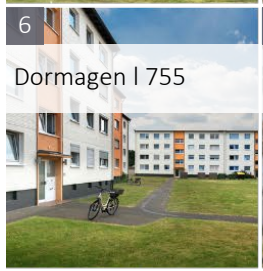
1 Neu-Isenburg l 197

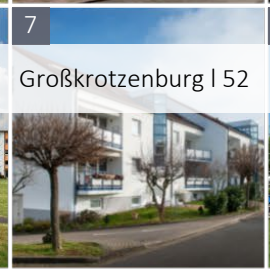
2 Bad Homburg l 18

3 Heddesheim l 16

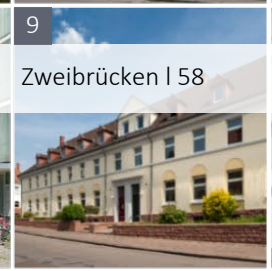
4 Ulm l 104

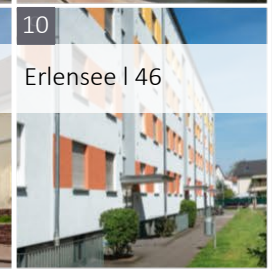

5 Krefeld l 36


6 Dormagen l 755

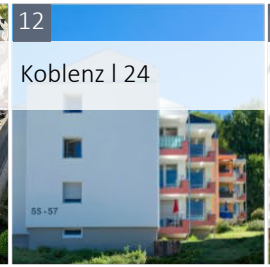

7 Großkrotzenburg l 52

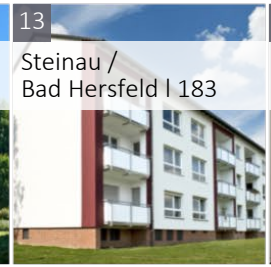
8 Riedstadt l 24


9 Zweibrücken l 58

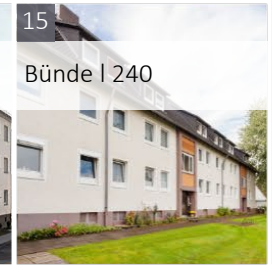

10 Erlensee l 46

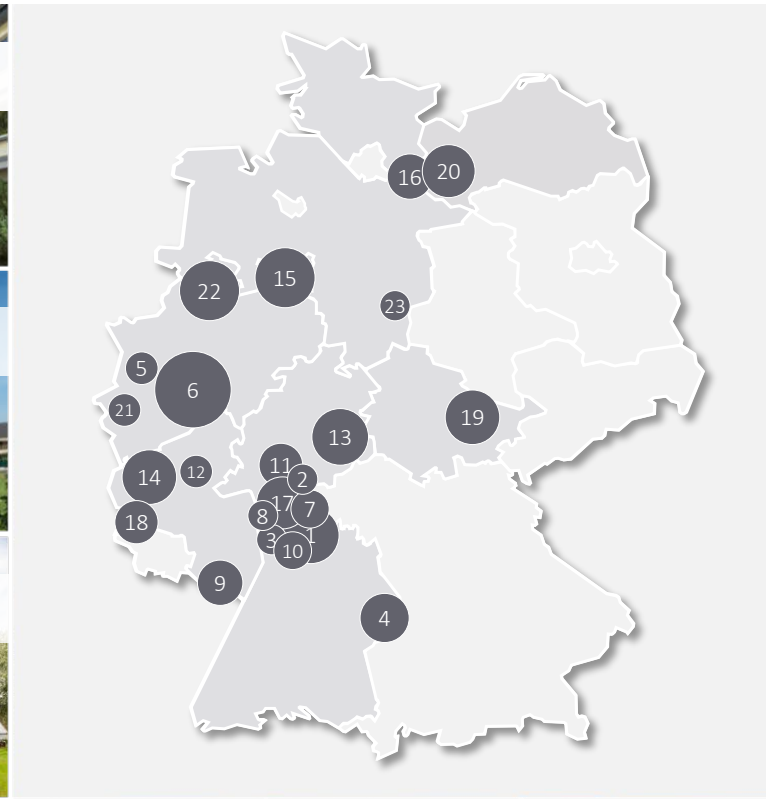
11 Friedberg l 72

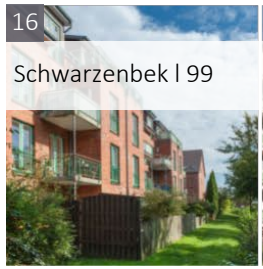

12 Koblenz l 24

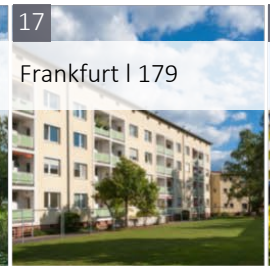

13 Steinau / Bad Hersfeld l 183

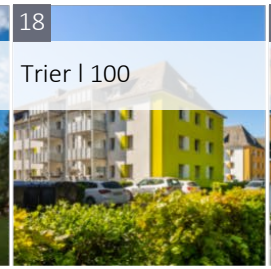
14 Mayen l 176(2)

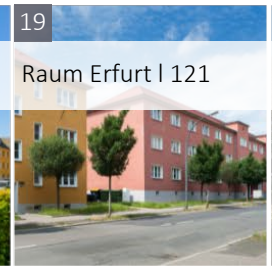

15 Bünde l 240

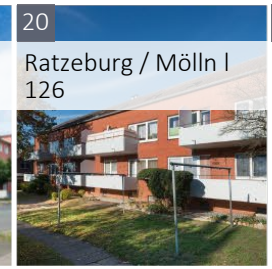


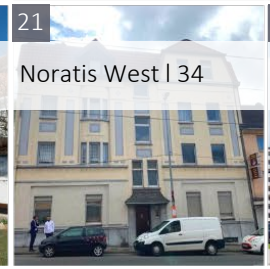

16 Schwarzenbek l 99

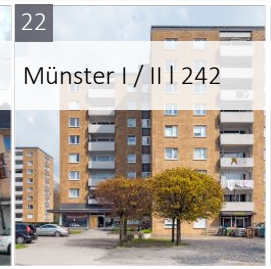

17 Frankfurt l 179

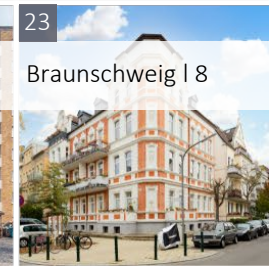

18 Trier l 100


19 Raum Erfurt l 121


20 Ratzeburg / Mölln l 126


21 Noratis West l 34


22 Münster I / II l 242


23 Braunschweig l 8

(1) Stand 31. Dezember 2022, Einheiten inkl. Gewerbe und gesicherter Erwerb, ausschließlich Projekte ab 2014 hier aufgeführt; (2) Davon 47 bereits in 2008 angekauft

Ausschließlich erfolgreich abgeschlossene Projekte[1]

	Standort	Ankauf	Vertriebsende	Projektmonate	Einheiten[2]	Mietfläche (in m²)	Rohertragsmarge (in %)
Privatisierung	Neu-Isenburg	Mai 13	Jan. 15	20	12	800	16
	Bad Homburg	Jan. 14	Jul. 15	18	18	1.300	19
	Heddesheim	Jan. 12	Dez. 15	47	16	1.600	14
	Ulm I	Jul. 14	Okt. 16	27	72	5.300	22
	Krefeld I / II	Jun. 14 / Jan. 15	Jan. 18 / Jun. 17	43 / 29	30 / 6	3.500	33
	Dormagen IV	Okt. 15	Aug. 18	34	88	5.900	34
	Großkrotzenburg	Sep. 16	Mrz. 19	30	52	4.000	35
	Riedstadt	Okt. 15	Jun. 20	56	24	2.200	45
	Zweibrücken	Sep. 13	Sep. 20	84	26	3.300	35
	Erlensee	Okt. 16	Feb. 21	52	46	3.500	46
	Münster II	Mrz. 21	Apr. 22	13	132	9.900	22
	Braunschweig	Sept. 20	Aug. 22	22	8	700	41
Blockverkauf	Friedberg	Mai 13	Dez. 14	19	72	3.800	20
	Koblenz	Sep. 12	Dez. 14	27	24	2.000	26
	Ulm II	Jul. 14	Mrz. 15	8	32	2.400	19
	Steinau	Jan. 13	Jun. 15	29	128	8.800	14
	Bad Hersfeld	Jan. 13	Sep. 15	32	55	3.700	15
	Zweibrücken	Sep. 13	Sep. 15	24	32	1.900	34
	Mayen	Mrz. 14	Mrz. 16	24	176[3]	11.300	17
	Bünde	Dez. 14	Okt. 16	22	240	11.800	15
	Dormagen I / II / III	Okt. 15	Okt. 16 / Jan. 17 / Dez. 17	12 / 15 / 26	137 / 309 / 221	45.000	30
	Schwarzenbek	Mai 15	Jun. 18	37	99	6.800	34
	Frankfurt Niederrad	Nov. 14	Dez. 18	49	100	5.400	15
	Trier I / II	Mai 17 / Jul. 18	Jan. 19	20 / 6	80 / 20	8.500	29
	Frankfurt Bornheim	Jun. 17	Mai 19	23	60	4.900	17
	Frankfurt Fechenheim	Dez. 17	Dez. 19	24	19	1.500	31
	Raum Erfurt	Feb. 17	Dez. 19	34	121	7.300	25
	Ratzeburg / Mölln	Nov. 17	Dez. 20	37	96 / 30	7.400	25
	Neu-Isenburg I / II	Mai / Aug. 19	Apr. 21	23 / 20	35 / 150	11.600	23
	Münster I	Mrz. 21	Apr. 22	13	110	9.300	10
	Noratis West	ab Apr. 20	-	-	34	2.600	17
Summe				Ø 26	2.910	198.000	26

(1) Stand 31. Dezember 2022, ausschließlich abgeschlossene Projekte ab 2014 hier aufgeführt; (2) Einheiten inkl. Gewerbe; (3) Davon 47 bereits in 2008 angekauft

Aktuelle Projektstandorte mit Wohneinheiten(1)

(1) Stand 31. Dezember 2022, Einheiten inkl. Gewerbe und gesicherter Erwerb

Aktuelles Projektportfolio mit über 4.500 Einheiten(1)

Standort	Strategie	Ankauf	Einheiten(2)	Mietfläche (in m²)
Dranske (Rügen)	Block	Apr. 17	67	4.600
Sagard (Rügen)	Block	Apr. 17	75	4.300
Gladbeck	Block	Mai 17	32	3.400
Ratzeburg	Block	Dez. 17	229	13.200
Celle / Königslutter	Block	Jun. 18	345	24.700
Frankfurt Rödelheim	Block	Aug. 18	9	500
Frankfurt Ginnheim	Priv.	Sep. 18	363	24.200
Ratingen	Block	Dez. 18	156	11.000
Freital	Block	Jan. 19	93	8.900
Kassel	Block	Feb. 19	36	2.400
Frankfurt Innenstadt	Block	Jul. 19	25	2.100
Steinfurt	Block	Aug. 19	111	6.200
Celle II	Block	Okt. 19	65	3.700
Krefeld III	Priv.	Dez. 19	48	3.100
Frankfurt Höchst	Priv.	Dez. 19	18	800
Leipzig I	Block	Dez. 19	60	3.100
Magdeburg	Block	Dez. 19	149	8.900
Neuruppin	Block	Dez. 19	165	13.200
Emden	Block	Mai 20	79	3.800
Noratis West	Block	ab Apr. 20	205	13.000
Halle	Block	Jun. 20	19	1.000
Leipzig II	Block	Jun. 20	32	2.000

Standort	Strategie	Ankauf	Einheiten(2)	Mietfläche (in m²)
Bensheim I / II	Block	Jul. 20	36	1.800
Rüsselsheim	Block	Jul. 20	83	8.300
Wolfenbüttel	Block	Sep. 20	118	8.900
Lügde	Block	Okt. 20	200	14.600
Cuxhaven	Block	Okt. 20	66	3.400
Erlenbach	Block	Nov. 20	196	11.200
Oberpfalz	Block	Nov. 20	161	11.000
Noratis Nordost	Block	Mrz. 21	30	2.000
Celle III	Block	Mai 21	82	5.300
Gelsenkirchen	Block	Jun. 21	151	8.700
Bremen	Block	Jul. 21	60	3.700
Niederrodenbach	Block	Sep. 21	10	700
Aurich	Block	Okt. 21	95	5.600
Bensheim III	Block	Dez. 21	32	2.500
Bielefeld	Block	Dez. 21	147	8.800
Schleswig-Holstein	Block	Dez. 21	148	9.500
Bayern IV	Block	Mrz. 21	199	12.600
Gransee	Block	Mai 22	24	1.700
Kamp-Lintfort	Block	Aug. 22	76	5.000
Essen	Block	Aug. 22	8	600
Remscheid	Block	Aug. 22	41	3.000
Bückeburg	Block	Aug. 22	204	14.000
Summe			**4.548**	**301.000**

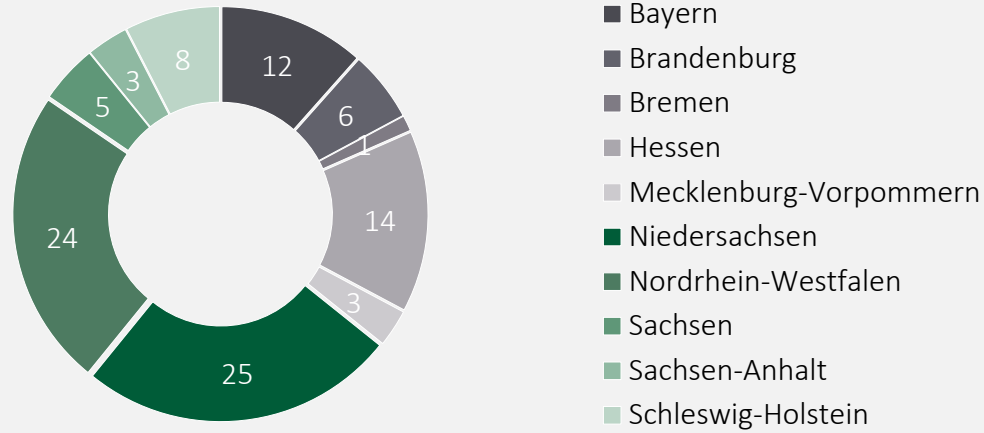
(1) Stand 31. Dezember 2022; (2) Einheiten inkl. Gewerbe

Portfolio- und Bilanzinformationen zum 31. Dezember 2022

Portfolioübersicht zum 31. Dezember 2022

Anzahl der Immobilienbestände (in Einheiten)	4.548
Davon Wohnungsnutzung (in Einheiten)	4.496
Davon Gewerbenutzung (in Einheiten)	52
Anzahl der Garagen und Stellplätze	2.378
Mietfläche gesamt (in '000 m²)	302
Davon Wohnungsnutzung (in '000 m²)	289
Davon Gewerbenutzung (in '000 m²)	13
Leerstand gesamt (in %)	9,3
Nettomieteinnahmen jährlich (in Mio. EUR)	21,1
Buchwert gesamt (in Mio. EUR)	453,8

Regionale Verteilung (in % basierend auf m²)



Stille Reserven

(in Mio. EUR)	HGB 2018	HGB 2019	IFRS 2020	IFRS 2021	IFRS 2022
Buchwert	176,7	238,8	333,5	434,4	464,7
Davon Nutzungsrechte aus Erbbauvertr.	-	-	4,3	5,3	9,4
Davon Anzahlungen und Sonstiges	-	-	2,7	0,8	1,5
Buchwert Immobilien gesamt	176,7	238,8	326,5	428,3	453,8
Marktwert Immobilien[1]	200,6	263,5	375,5	516,4	525,2
Stille Reserven	23,9	24,6	49,0	88,1	71,4
Marktwert gesamt	200,6	263,5	382,5	522,5	536,1

Kommentare

- Bilanzierung erfolgte in 2020 erstmals nach IFRS; in 2021 erstmaliger Ausweis von Immobilien im Anlagevermögen
- Bilanzierung des Großteils des Portfolios nach wie vor im Umlaufvermögen zu Anschaffungskosten aufgrund der Veräußerungsabsicht analog zu HGB
- Separate IFRS Marktbewertung des Portfolios durch externen Gutachter
- Differenz zwischen Buch- und Marktwerten bilden die stillen Reserven
  - Zum 31.12.2022 stille Reserven von in Summe rd. 71 Mio. EUR (für das Vorratsvermögen)[1]

(1) Auf Basis der externen Bewertung zum 31.12.2022

Hervorragender Marktzugang mit Wettbewerbsvorteilen im Einkauf

Angebotsauswertung[1]

Angebote

	2018	2019	2020	2021	2022
Einheiten	164.300	220.000	171.200	118.500	114.000
Mrd. EUR	17,0	22,7	20,2	19,9	14,0

Gebote

	2018	2019	2020	2021	2022
Einheiten	9.000	11.100	10.600	8.800	4.400
Mio. EUR	751	1.100	1.012	590	380

BNL

	2018	2019	2020	2021	2022
Einheiten	893	955	1.045	1.145	615
Mio. EUR	109	98	79	116	56

Wettbewerbsvorteile im Einkauf

- Tiefe Marktdurchdringung mit Know-how und Netzwerk auch bei kleinen und mittleren Losgrößen sowie Sekundärlagen
- Flexibilität bezüglich Losgrößen, Standort und Objektzustand
- Starke Marktpositionierung als anerkannter, zuverlässiger Partner
- Agilität aufgrund von Größe und Effizienz der Gesellschaft
- Standardisiertes Prüfverfahren für eine schnelle Prüfung von angebotenen Immobilienbeständen
- Zügige Abwicklung, die einen Kaufabschluss innerhalb von acht Wochen nach Angebotseingang ermöglicht

(1) Stand 31. Dezember 2022

3. Markt

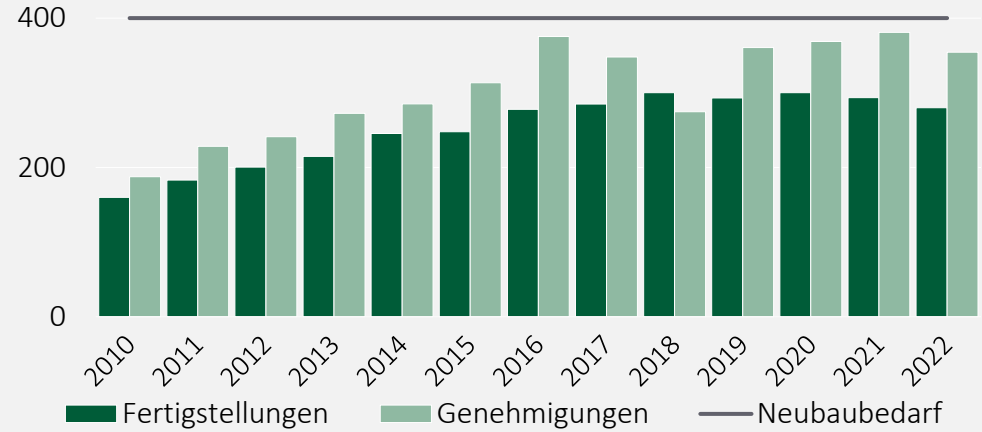
Standort Celle Nordfeld

Wohnungsmarkt getrieben durch hohe Nachfrage und Angebotsknappheit

Sozioökonomische Entwicklung

- Bevölkerungs- und Haushaltswachstum durch Zuwanderung, Singularisierung und steigende Flächennachfrage pro Kopf
- Preissteigerungen aufgrund Angebotsknappheit und zu geringer Neubautätigkeit (Mangel an Baugrundstücken, fehlende Handwerker, steigende Baupreise)
- Stabiles Wirtschaftswachstum mit positiver Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung
- Zuletzt herausforderndes Finanzierungsumfeld aufgrund Zinsanstieg, ausgelöst durch hohe Inflation

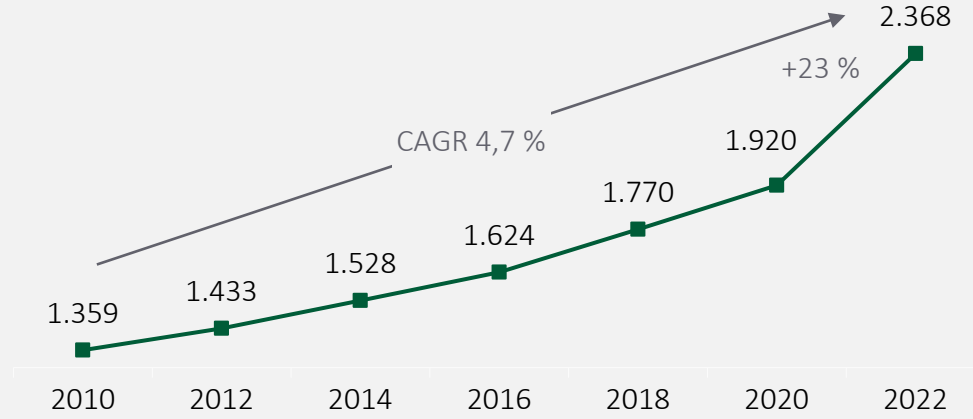
Wohnungsbau und Neubaubedarf (in '000)



Wohnimmobilienmarkt

- Unverändert starke Nachfrage nach qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum (Monatsmieten unter 10 EUR/m²)
- Neubauvermietung unter 12 EUR/m² Wohnfläche pro Monat kaum zu akzeptablen Renditen möglich
- Im Vgl. zu 1A-Lagen deutlich attraktivere Renditen in Sekundärlagen
- Wohnungsmieten auch im Zuge der Covid-19-Pandemie und der zu erwartenden Rezession vergleichsweise stabil
- Relevanz einer eigenen Büro- und Arbeitsfläche und der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum weiter steigend

Baukosten zum Zeitpunkt der Genehmigung (in EUR/m²)



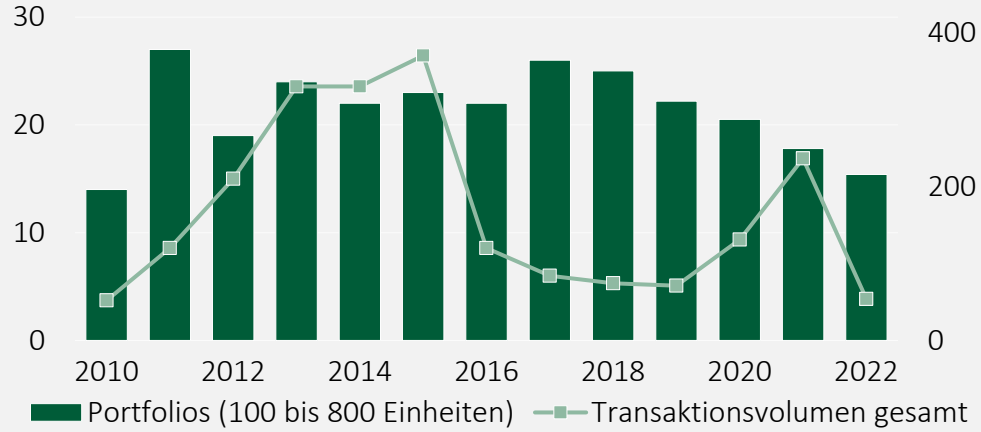
Quellen: BBSR, Statistisches Bundesamt

Stabiles Marktsegment mit nachhaltigem Wachstumspotenzial

Marktsegment

- Handelsvolumen von kleineren Portfolios (100 bis 800 Wohneinheiten) im Vergleich zum Gesamtmarkt mit deutlich geringerer Volatilität
- Auch während der Finanzkrise 2009 und 2010 relativ stabile Handelsvolumina
- Durchschnittlich rd. 21.500 p.a. verkaufte Wohnungen im Marktsegment kleinerer Portfoliotransaktionen (100 bis 800 Wohneinheiten) von 2012 bis 2022

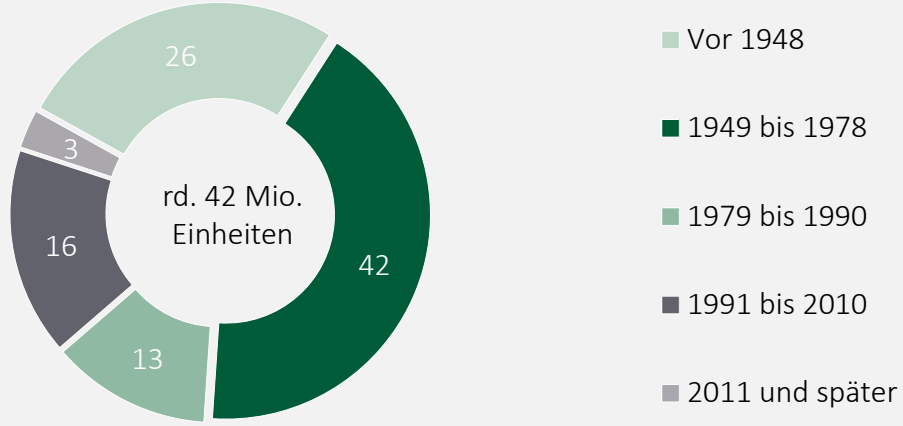
Anzahl verkaufte Wohneinheiten (in '000)



Marktpotenzial

- Nachhaltiges Marktpotenzial durch Alterung des großen, bundesweiten Bestands (Renovierungs- und Sanierungsbedarf)
- Zielsegment (Baujahre 1950 bis 1990) mit einem Anteil von rd. 60 % am bundesweiten Wohnungsbestand
- Über den gesamten Bestand hinweg wird nicht ausreichend investiert, um modernen Anforderungen gerecht zu werden, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen ESG Investitionen

Verteilung des Wohnungsbestands nach Baujahren (in %)



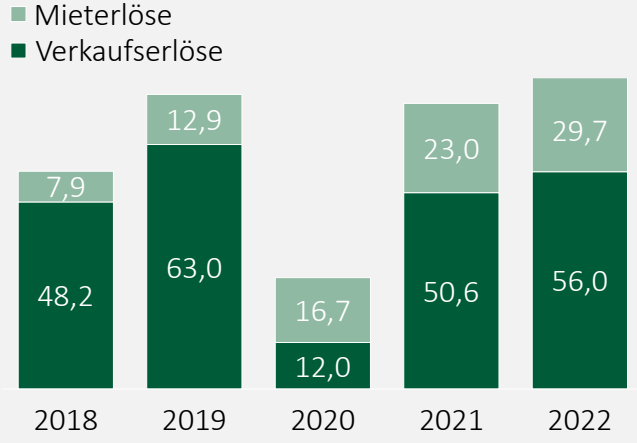
Quellen: BBSR, Statistisches Bundesamt

4. Finanzen

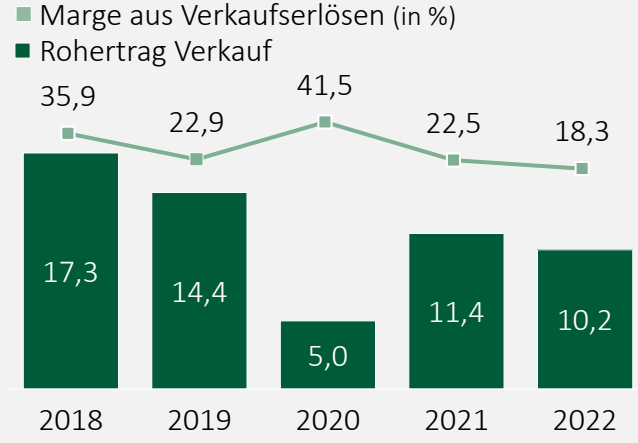
Standort Erlenbach am Main

Wesentliche GuV Kennzahlen[1]

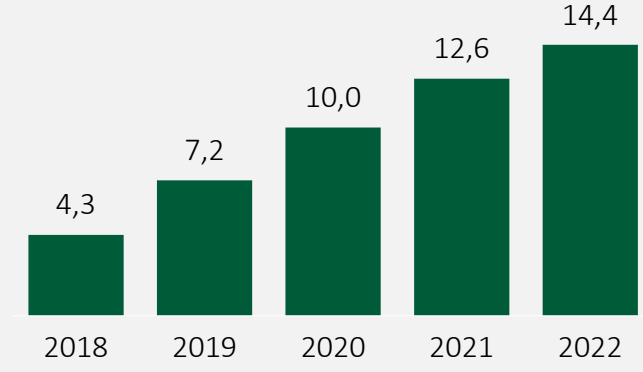
Umsatzerlöse (in Mio. EUR)



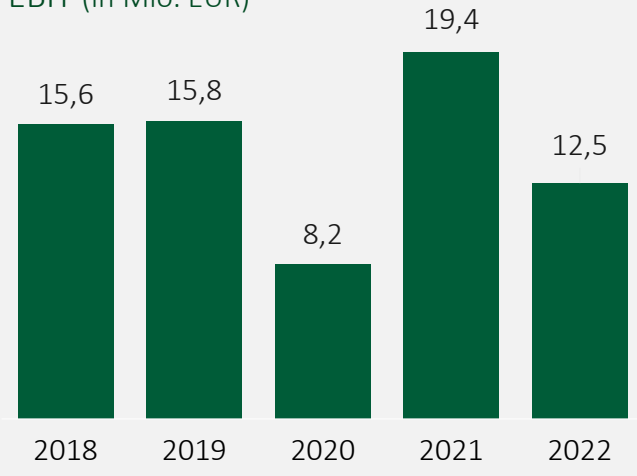
Rohertrag Verkauf (in Mio. EUR)



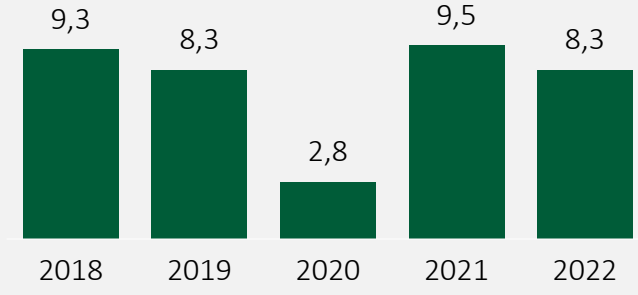
Rohertrag Vermietung (in Mio. EUR)



EBIT (in Mio. EUR)



Periodenergebnis (in Mio. EUR)[2]

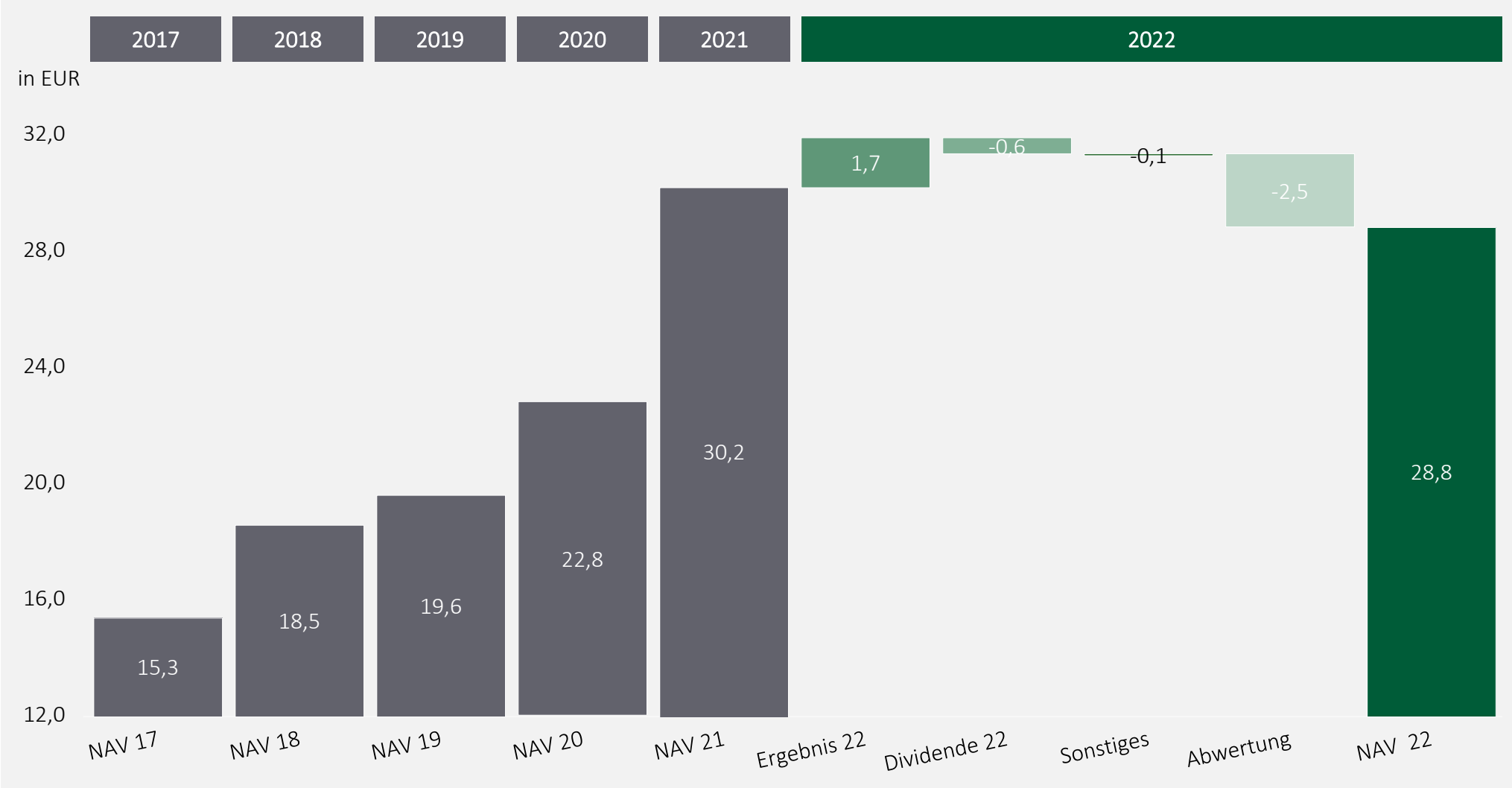


Konservative Bilanzierung

- Bilanzierung nach IFRS seit 2020
- In 2021 erstmalige Umbuchung von einzelnen Portfolios in das Anlagevermögen und damit Ausweis der Veränderung von stillen Reserven in der GuV
- Großteil des Portfolios wird jedoch nach wie vor im Umlaufvermögen bilanziert; für diese Immobilien kein Ausweis von Portfoliowert-steigerungen in der GuV

(1) Stand 31. Dezember 2022, Bilanzierung ab 2019 nach IFRS; (2) 2019 HGB 8,7 Mio. EUR

Entwicklung NAV pro Aktie auf Basis von Portfolio-Marktwerten(1)



(1) NAVs auf Basis von externen Marktwertgutachten

Bilanzierung berücksichtigt stille Reserven der Immobilien nur teilweise

Aktiva (in Mio. EUR)

Kasse und sonstige kurzfristige VG

Überwiegend liquide Mittel aus den im Geschäftsjahr realisierten Verkäufen

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

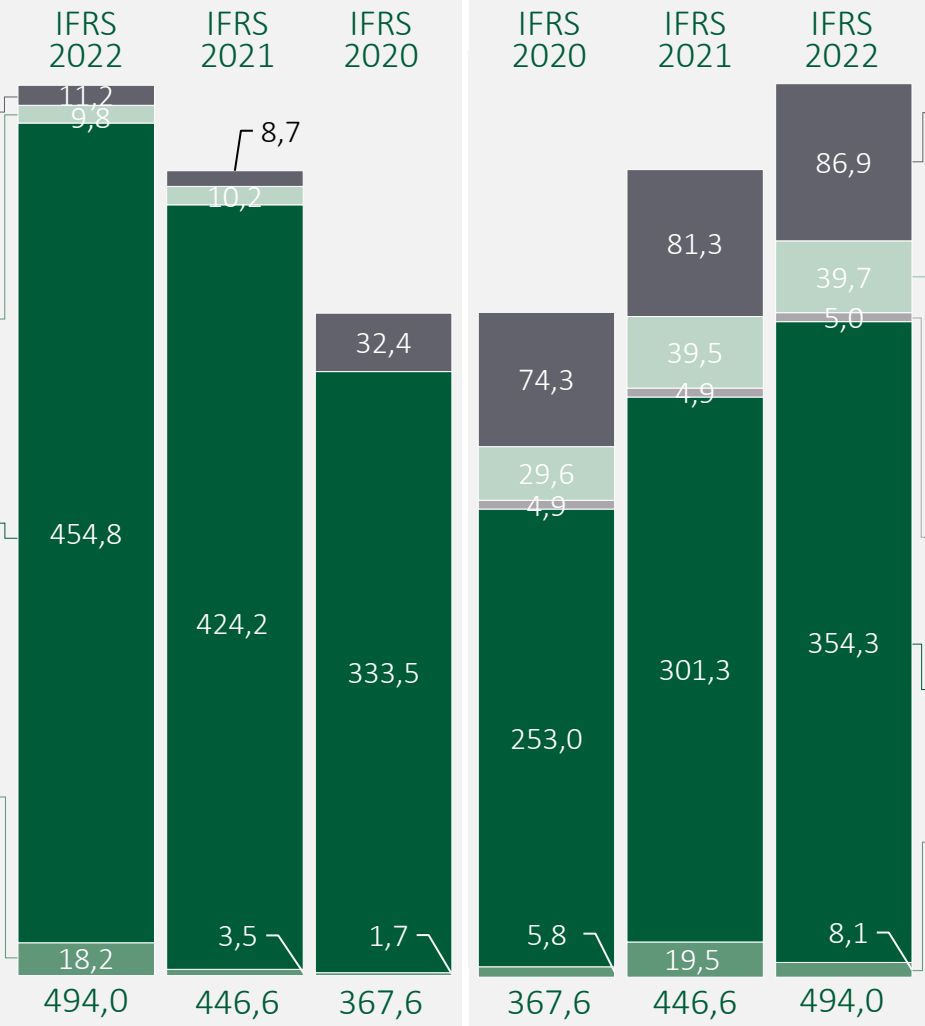
Erstmalige Umgliederung zweier Objekte vom Umlauf- in das Anlagevermögen

Vorräte

Bilanzierung des Großteils des Immobilienvermögens im Vorratsvermögen (Verkaufsabsicht); Stille Reserven dieser Immobilien nicht berücksichtigt bzw. ausgewiesen

Sonstige Aktiva

Sonstiges Anlagevermögen / Rechnungsabgrenzungsposten / Finanzielle Vermögenswerte der Zinsabsicherung (Bewertung Derivate)



Bilanzsumme Aktiva 494,0 | 446,6 | 367,6

Passiva (in Mio. EUR)

Eigenkapital

Stärkung durch operative Entwicklung sowie Kapitalmaßnahmen; Stille Reserven nur für Portfolios im Anlagevermögen berücksichtigt

Anleihe

Unbesicherte Anleihen
Kupon 5,5 %; Laufzeit bis 2025
Kupon 4,75 %; Laufzeit bis 2027

Schuldscheindarlehen

Unbesichertes Schuldscheindarlehen
Kupon 5,25 %; Laufzeit bis 2023

Bankdarlehen

Besicherte und unbesicherte Bankdarlehen, inkl. Leasing und Zinsabgrenzungen

Sonstige Passiva

Ausstehender Kaufpreis / Rückstellungen für CAPEX Maßnahmen von Verkäufen und Steuern

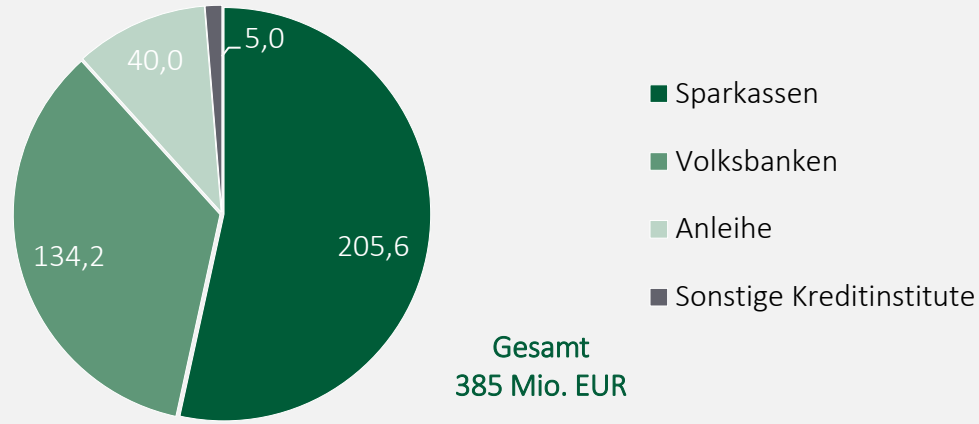
Bilanzsumme Passiva 367,6 | 446,6 | 494,0

Kreditportfolio und Fälligkeitsprofil zum 31.03.2023

Key Facts

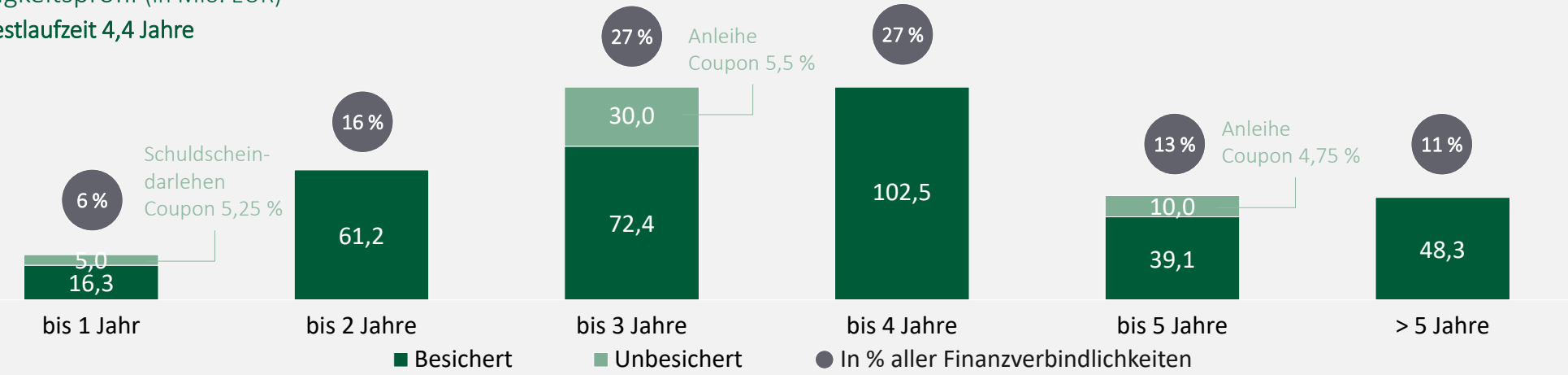
- Durchschnittszins über das Gesamtportfolio von 4,09 %
- Durchschnittszins inkl. Hedging- und Bearbeitungsgebühr 4,57 %
- Durchschnittliche Restlaufzeit von 4,4 Jahren
- Hedging-Quote variabler Darlehen 66 %
- Restlaufzeit der Schuldscheindarlehen 0,75 Jahre
- Restlaufzeit der Anleihe 20/25 (Coupon 5,5 %) 2,6 Jahre
- Restlaufzeit der Anleihe 21/27 (Coupon 4,75 %) 4,3 Jahre

Finanzverbindlichkeiten (in Mio. EUR)



Fälligkeitsprofil (in Mio. EUR)

Ø Restlaufzeit 4,4 Jahre



5. Zahlen auf einen Blick

Standort Oberpfalz

Noratis in Zahlen auf einen Blick[1]

Mehr als

89 Mio. EUR

erwirtschaftetes Vorsteuerergebnis zwischen 2014 und 2022

Über rd.

364 Mio. EUR

Veräußerungsvolumen der rd. 2.900 erfolgreich verkauften Wohnungen zwischen 2014 und 2022

14,0 Mrd. EUR

Geprüftes Ankaufsvolumen in 2022

26 Monate

durchschnittliche Projektlaufzeit von Ankauf über Entwicklung bis zur Veräußerung seit 2014

Immobilienbestand von derzeit über

4.500

Wohneinheiten

755

Wohneinheiten

mit einer Mietfläche von ca. 50.000 m² beim Ankauf des bislang größten Bestandsentwicklungsprojekts in Dormagen 2015

Über rd.

665 Mio. EUR

Volumen der rd. 7.400 angekauften Einheiten seit 2012[2]

(1) Stand 30. April 2023; (2) Einheiten inkl. Gewerbe und gesicherter Erwerb

Noratis AG

Hauptstraße 129
65760 Eschborn
www.noratis.de

+49 (0)69 170 77 68 20
+49 (0)69 170 77 68 24
info@noratis.de