



N O R A T I S

Halbjahresbericht 2019

Konzernkennzahlen (HGB)

	2018	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2019
Umsatz (Mio. EUR)	56,1	20,8	47,7
EBIT (Mio. EUR)	15,6	4,7	8,8
EBT (Mio. EUR)	12,8	3,5	6,9
Konzernüberschuss (Mio. EUR)	9,3	2,6	5,0
Ergebnis pro Aktie (unverwässert; EUR)	2,57	0,71	1,39
Bilanzsumme (Mio. EUR)	214,1	135,0	190,9
Verkaufte Wohnungen	294	133	177
Bestandswohnungen*	1.791	1.404	1.778
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, Tsd. m ²)	123	95	122

* inkl. Gewerbeeinheiten

04	Brief des Vorstands
06	Das Unternehmen
07	Die Strategie
08	Das Geschäftsmodell
09	Das Immobilienportfolio
10	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
15	Konzernzwischenabschluss
21	Konzernanhang
43	Konzernlagebericht
55	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Noratis AG ist weiter auf Kurs. Im 1. Halbjahr 2019 konnten wir nahtlos an die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre anknüpfen. Dies zeigt sich sowohl beim Ergebnis als auch bei der Entwicklung unseres Immobilienportfolios.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, belief sich im 1. Halbjahr 2019 auf 8,8 Mio. EUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 89 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert von 4,7 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Steuern hat sich dabei auf 6,9 Mio. EUR verdoppelt. Das Konzernergebnis lag im Halbjahr bei 5,0 Mio. EUR nach 2,6 Mio. EUR ein Jahr zuvor, ein Anstieg von rd. 95 Prozent. Mit diesen Zahlen sehen wir uns auf sehr gutem Weg, unsere Jahresziele zu erreichen, die von einer Verstetigung beim EBIT und Ergebnis vor Steuern auf dem Niveau der beiden Vorjahre ausgehen.

Ebenfalls positiv ist die Entwicklung des Umsatzes, der sich im 1. Halbjahr 2019 mehr als verdoppelt hat und nun bei 47,7 Mio. EUR lag nach 20,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieser deutliche Anstieg basiert sowohl auf höheren Erlösen aus Immobilienverkäufen, die auf 41,8 Mio. EUR nach 17,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum ausgeweitet werden konnten, als auch auf gestiegenen Mieteinnahmen von 5,9 Mio. EUR nach 3,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Mit Nutzen-Lasten-Wechsel im Berichtszeitraum sind insgesamt 164 Wohnungen in Freital bei Dresden, Neu-Isenburg

und Kassel dazugekommen. Verkauft haben wir insgesamt 177 Einheiten, nach 133 Einheiten im 1. Halbjahr 2018. Darin enthalten sind die Blockverkäufe in Trier und Zweibrücken sowie der Verkauf eines Objekts in Frankfurt am Main. Damit lag unser Immobilienbestand Ende Juni 2019 bei 1.778 Einheiten nach 1.404 Einheiten Ende Juni 2018 und 1.791 Einheiten Ende 2018. Die Zukäufe im Juni 2019 in Frankfurt am Main und Steinfurt (Nordrhein-Westfalen) über insgesamt 132 Wohnungen sind darin noch nicht enthalten. Zudem haben wir im Juli weitere 65 Einheiten in Celle erworben und planen auch für das restliche Jahr weitere Zukäufe.

Die unverändert gute Geschäftsentwicklung ist für uns die Bestätigung unserer Positionierung im Immobilienmarkt. Als Bestandsentwickler kombinieren wir die Vorteile aus der Projektentwicklung in Form von attraktiven Renditen mit der Stabilität eines Bestandshalters. Durch unsere Fokussierung auf Immobilien mit kaufmännischem und/oder technischem Entwicklungsbedarf in Randgebieten von Ballungszentren und in Städten ab 10.000 Einwohner adressieren wir ein Marktsegment, das sich nach unserer Einschätzung deutlich stabiler entwickelt als z.B. die Top-Standorte.



Igor Christian Bugarski
CEO



André Speth
CFO

Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist dabei die behutsame Aufwertung der Bestände, wodurch wir bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten. Wir sehen unsere Mieter als Kunden, für die wir einen spürbaren Mehrwert schaffen wollen. Denn zufriedene Mieter sind die Basis für einen hohen Vermietungsstand und stabile Mieten. Das wiederum ermöglicht es uns, nach der Aufwertung die Immobilien im Einzelfall länger im Bestand zu halten und von höheren Mieteinnahmen zu profitieren, bevor wir sie veräußern und die Projektentwicklungsrendite realisieren. So schaffen wir zusätzlichen und langfristigen Mehrwert für unsere Aktionäre.

Für das Geschäftsjahr 2018 haben wir wieder eine attraktive Dividende gezahlt und gemäß unserer Dividendenpolitik rd. 50 Prozent des Jahresüberschusses ausgeschüttet. Dabei stieg die Ausschüttungssumme auf nun rd. 4,68 Mio. EUR nach rd. 4,38 Mio. EUR im Vorjahr. Die Hauptversammlung am 17. Juni 2019 in Eschborn hat die entsprechende Dividende von 1,30 EUR pro Aktie auf das durch die Kapitalerhöhung 2018 höhere Grundkapital beschlossen.

Auch unsere Geschäftspartner auf dem Immobilienmarkt honorieren unser Geschäftsmodell. Durch den nachhaltigen Umgang mit den Immobilienbeständen sind wir für viele Verkäufer ein bevorzugter Geschäftspartner. Entsprechend gibt es beim Immobilienverkauf Investoren, die aufgrund der guten Erfahrungen bereits mehrfach als Erwerber von Portfolios aufge-

treten sind. Dieser Erfolg basiert auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unserem breiten Netzwerk in der Immobilienbranche, das wir kontinuierlich ausbauen, so wie wir auch unsere Unternehmensstruktur beständig weiterentwickeln. Ende Juni waren 49 Mitarbeiter bei der Noratis AG beschäftigt, gegenüber 44 Mitarbeitern zum Geschäftsjahresende 2018. Dadurch decken wir alle Kernbereiche der Wertschöpfungskette qualifiziert mit eigenen Mitarbeitern ab.

Die erfolgreiche Entwicklung der Noratis AG wäre ohne den Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich. An dieser Stelle möchten wir uns deshalb für das Engagement herzlich bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und nicht zuletzt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

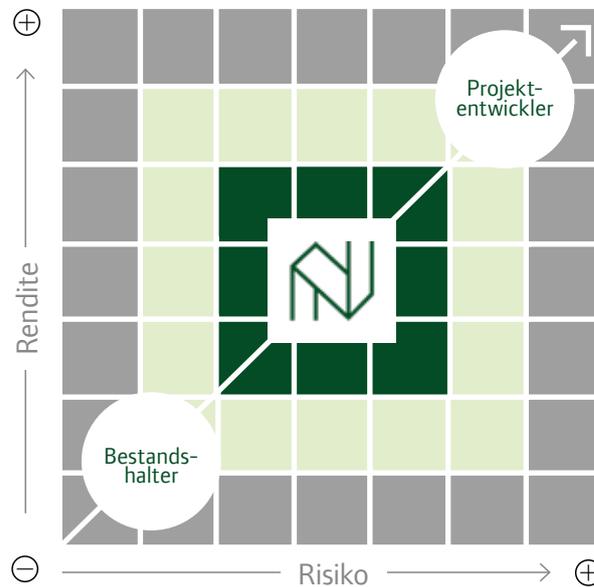
André Speth

Das Unternehmen

Die Noratis AG ist ein führender inhabergeführter Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland.

Dabei kombiniert das Unternehmen die Vorteile aus Bestandshaltung und Projektentwicklung. Die regelmäßigen Cashflows aus der Wohnungsvermietung bringen Stabilität und Planbarkeit, während die zusätzlichen Gewinne aus Verkaufserlösen

der nachhaltig aufgewerteten Immobilien für überdurchschnittliche Renditepotenziale sorgen. Durch die unten abgebildete Risiko-Rendite-Kurve wird diese attraktive Positionierung verdeutlicht:



Grundlage des nachhaltigen Erfolgs der Noratis AG ist dabei der Multi-Stakeholder-Ansatz. Dabei wollen wir einen spürbaren Mehrwert für alle Stakeholder schaffen, von Aktionären

und Investoren bis zu Mietern und Mitarbeitern, wodurch wir langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg für unsere Eigentümer ermöglichen.

Die Strategie

Die Strategie von Noratis ist auf ein kontinuierliches Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ausgerichtet. Durch eine größere Zahl Wohnungskäufe als -verkäufe soll der Immobilienbestand weiter ausgebaut werden, um eine Verstetigung der Ergebnisse zu erreichen und um von Größenvorteilen aufgrund der Fixkostendegression zu profitieren. Grundlage der Geschäftstätigkeiten ist dabei die Schaffung und Erhaltung von attraktivem sowie gleichzeitig auch bezahlbarem Wohnraum

für Mieter, Selbstnutzer und Investoren. Noratis wertet Immobilien nachhaltig auf, reduziert Leerstände und schafft ein positives Wohnklima für die Mieter. Nach erfolgreicher Entwicklung werden die Objekte mittelfristig an Investoren bzw. im Einzelvertrieb an bestehende Mieter, Kapitalanleger und Selbstnutzer veräußert. Die dadurch freiwerdenden Mittel stehen dann u.a. wieder für den Ankauf weiterer Objekte zur Verfügung.



Das Geschäftsmodell

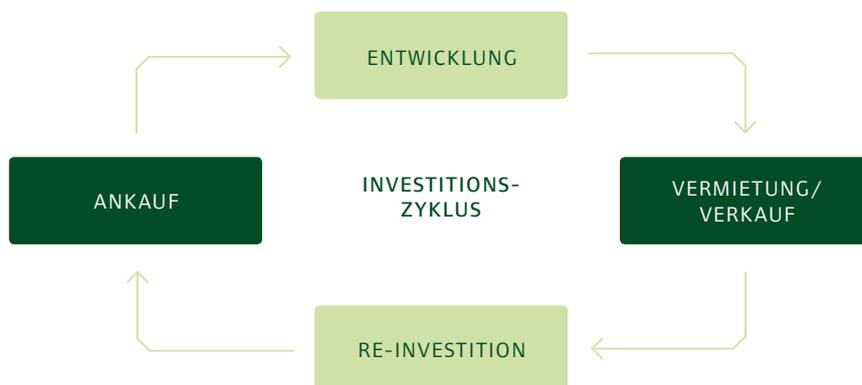
Die Noratis AG investiert bundesweit in Wohnimmobilien in Sekundärlagen. Dabei handelt es sich vor allem um Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder Quartiere der 50er bis 70er Jahre, am Rande von Ballungsgebieten oder in kleinen bis mittelgroßen Städten ab 10.000 Einwohnern. Bereits beim Ankauf erwirtschaften die Bestände in der Regel Mietüberschüsse nach Betriebs- und Finanzierungskosten. Die Portfoliogrößen beim Ankauf liegen meist bei 20 bis 1.000 Wohneinheiten. Die Immobilien weisen dabei regelmäßig attraktive Entwicklungspotenziale in technischer und/oder kaufmännischer Sicht auf.

Noratis ist ein Bestandsentwickler, der für eine nachhaltige Aufwertung der Immobilien sorgt und dabei bezahlbaren und attraktiven Wohnraum schafft und erhält. Die Objekte werden gezielt modernisiert, Leerstände abgebaut und ein positives

Wohnklima für die Mieter geschaffen. Nach erfolgreicher Entwicklung werden die Objekte mittelfristig wieder veräußert, je nach Objekt im Einzelverkauf oder im Rahmen von Portfolio-transaktionen.

Entlang der Wertschöpfungskette, vom Einkauf, der Technik und dem Asset Management bis zum Vertrieb, werden alle Kernaufgaben von rund 50 Mitarbeitern kompetent inhouse abgedeckt.

Ein hervorragender Marktzugang, ein erfahrenes Asset-Management-Team sowie ein verkaufsstarker Vertrieb sind Garant für Flexibilität und Schnelligkeit, wodurch Marktopportunitäten optimal genutzt werden können.



Das Immobilienportfolio

Ende Juni 2019 lag der Immobilienbestand der Noratis AG bei 1.778 Einheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 122 Tsd. Quadratmetern, verteilt auf 14 Standorte in Deutschland, nach 1.791 Einheiten Ende 2018. Im 1. Halbjahr 2019 wurden dabei Wohnungsbestände in Frankfurt am Main, Neu-Isenburg bei Frankfurt am Main, Steinfurt (Nordrhein-Westfalen) sowie Kassel erworben. In Trier, Zweibrücken sowie in Frankfurt am

Main wurden Objekte veräußert. Die Ende Juni 2019 gemeldeten Zukäufe in Frankfurt am Main und Steinfurt (Nordrhein-Westfalen) über 132 Wohneinheiten sind in dem Bestand zum 30. Juni 2019 noch nicht enthalten. Zudem wurden nach Ende des Berichtszeitraums, im Juli 2019, 65 Wohnungen in Celle erworben. Für das restliche Jahr 2019 sind weitere Zukäufe geplant.



GALDBECK



RATZEBURG



ERLENSEE

Noratis am Kapitalmarkt – Halbjahresbericht 2019

Die Kursentwicklung an den deutschen Aktienmärkten war im 1. Halbjahr 2019 aufwärtsgerichtet. Damit konnten die Kapitalmärkte trotz politischer Unsicherheiten durch den Handelsstreit zwischen den USA und China sowie den Brexit zulegen. Im DAX, dem deutschen Leitindex, der die 30 größten börsennotierten Aktien repräsentiert, lag das Plus in den ersten sechs Monaten 2019 bei gut 17 Prozent. Der Nebenwerteindex MDAX verbesserte sich im 1. Halbjahr noch etwas stärker, um rund 19 Prozent. Beim Kleinwerteindex SDAX betrug der Zuwachs rd. 20 Prozent. Dabei gab es in einzelnen Branchen sehr unterschiedliche Entwicklungen. Der F.A.Z. Bau und Immobilien Index beendete den Berichtszeitraum nur knapp im Plus. Der FTSE EPRA/NAREIT Germany Index, der börsennotierte Immobilienunternehmen repräsentiert, verlor im Berichtszeitraum rund 1 Prozent.

Hauptversammlung

Am 17. Juni 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der Noratis AG in Eschborn statt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit verabschiedet. Beschlossen wurde

Die Aktie der Noratis AG zeigte bis zur Hauptversammlung im Juni 2019 eine leicht positive Kursentwicklung. Im Nachgang der Ausschüttung der Dividende von 1,30 EUR je Aktie kam es dann zu niedrigeren Kursen. Nach einem Schlusskurs Ende 2018 von 22,00 EUR lag die höchste Notierung auf Xetra, dem elektronischen Handelssystem der Deutschen Börse, bei 23,50 EUR am 18. April 2019. Der niedrigste Xetra-Kurs wurde am 27. Juni 2019 bei 20,10 EUR festgestellt. Der Schlusskurs auf Xetra lag am 28. Juni 2019 bei 20,90 EUR. Der börsentägliche Umsatz im 1. Halbjahr betrug im Durchschnitt 2.786 Stück auf Xetra. An den anderen Handelsplätzen wurden durchschnittlich 3.764 Aktien pro Tag gehandelt, so dass das durchschnittliche Handelsvolumen insgesamt im 1. Halbjahr 2019 bei täglich 6.550 Stück lag.

u.a. eine Dividende pro Aktie von 1,30 EUR für das Geschäftsjahr 2018. Damit wurden rd. 4,68 Mio. EUR nach ca. 4,38 Mio. EUR im Vorjahr ausgeschüttet.

Research

Noch deutliches Aufwärtspotenzial bei der Aktie der Noratis AG sehen Analysten. SMC Research hat in einer Studie vom 28. Mai 2019 die Kaufeinschätzung bestätigt und sieht ein Kursziel von

33,70 EUR. Die Analysten von Warburg haben die Aktie am 16. April 2019 ebenfalls mit „Kaufen“ eingestuft und das Kursziel bei 28,00 EUR gesetzt.

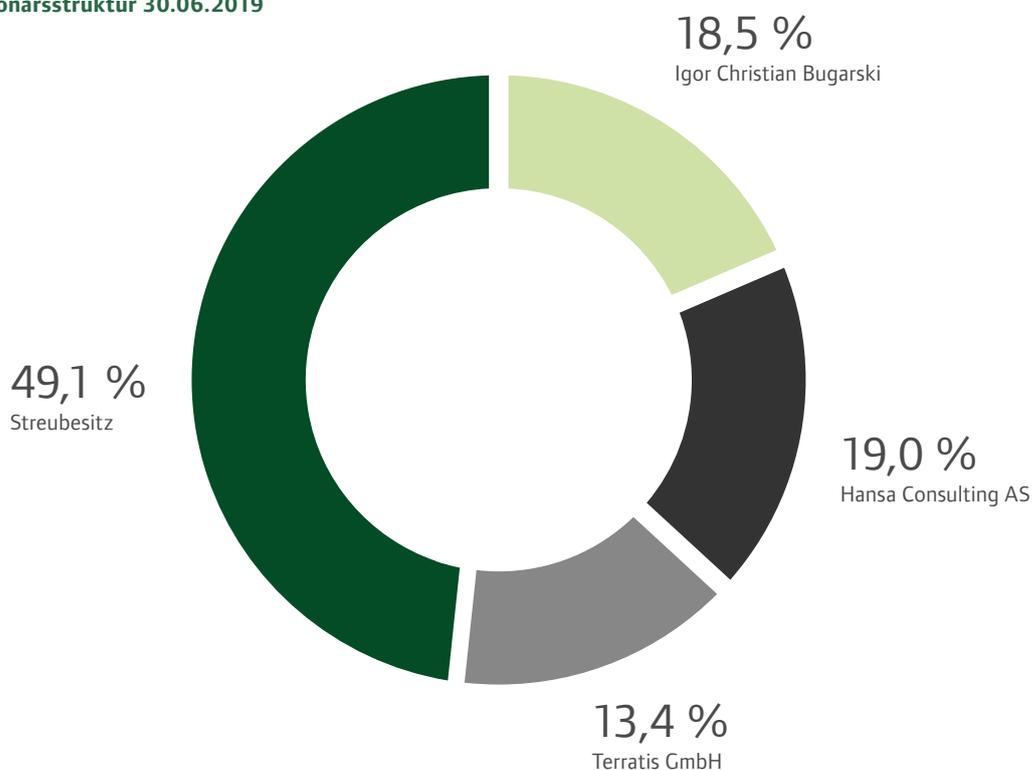
Investor Relations

Die Noratis AG legt Wert auf eine umfangreiche und transparente Kommunikation. Entsprechend wird der Kontakt mit Investoren, Analysten und Journalisten gepflegt. Über wichtige Unternehmensereignisse wird regelmäßig über Pressemitteilungen und Ad-hoc-Meldungen berichtet. Die Veröffentlichung von Geschäftsberichten und Halbjahresberichten rundet die Kommunikation ab. Die Noratis AG präsentiert sich zudem

regelmäßig auf Kapitalmarktkonferenzen. Hierbei werden der Financial Community das Geschäftsmodell sowie die Perspektiven der Gesellschaft aufgezeigt, um bestehende Kontakte zu pflegen und neue Kontakte zu knüpfen. Informationen zur Gesellschaft und zur Aktie finden sich im Investor Relations Bereich der Noratis AG unter:

<https://noratis.de/investor-relations/>

Aktionärsstruktur 30.06.2019



Kursentwicklung der Noratis Aktie im Zeitraum vom 01. Januar 2019 - 30. Juni 2019 (in EUR)



Stammdaten:

ISIN/WKN	DE000A2E4MK4/A2E4MK
Börsenkürzel	NUVA
Art der Aktien	3.601.897 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Grundkapital	3.601.897 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2019	75,3 Mio. EUR
Erstnotiz	30. Juni 2017
Erstausgabepreis	18,75 EUR
Handelssegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze	XETRA, Berlin, Düsseldorf, München, Stuttgart, Hamburg, Frankfurt, Tradegate
Designated Sponsor	ICF BANK AG



FRANKFURT



DRANSKE

Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2019

16	Konzernzwischenbilanz
-----------	-----------------------

18	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
-----------	--

Konzernzwischenbilanz

zum 30. Juni 2019

AKTIVA

in EUR		Geschäftsjahr 30.06.2019	Vorjahr 31.12.2018
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		42.235,51	50.893,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.853,51		10.094,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.369,37		448.871,00
		419.222,88	458.965,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	166.163.872,27		176.138.047,45
2. geleistete Anzahlungen	102.088,45		532.835,63
		166.265.960,72	176.670.883,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.522.605,47		24.051.178,90
2. sonstige Vermögensgegenstände	582.110,59		449.357,40
		4.104.716,06	24.500.536,30
III. Wertpapiere			
1. sonstige Wertpapiere		590.331,20	1.808.560,00
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		16.938.208,10	7.850.726,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.388.355,03	2.725.155,90
D. Aktive latente Steuern		111.736,00	0,00
		190.860.765,50	214.065.719,28

PASSIVA

in EUR		Geschäftsjahr 30.06.2019	Vorjahr 31.12.2018
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	3.601.897,00		3.601.897,00
II. Kapitalrücklage	31.490.785,50		31.490.785,50
III. Bilanzgewinn	14.479.908,73		14.149.651,11
IV. Nicht beherrschende Anteile	229.074,87		218.492,37
		49.801.666,10	49.460.825,98
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.938.779,44		2.793.164,37
2. Sonstige Rückstellungen	3.681.951,02		2.641.933,99
		6.620.730,46	5.435.098,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	5.711.875,00		5.928.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.491.450,75		149.088.142,41
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		7.200,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	743.631,96		1.914.839,77
5. sonstige Verbindlichkeiten	491.411,23		649.509,44
- davon aus Steuern 146 TEUR (274 TEUR)		134.438.368,94	157.587.691,62
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4 TEUR (9 TEUR)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	209.963,84
E. Passive latente Steuern			
		0,00	1.372.139,48
		190.860.765,50	214.065.719,28

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019

in EUR		1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Gesamtjahr 2018
1.	Umsatzerlöse	47.689.667,09	20.777.725,59	56.120.576,74
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-9.974.175,18	14.869.504,51	76.915.791,75
3.	sonstige betriebliche Erträge	67.898,94	621.199,31	698.387,26
4.	Materialaufwendungen			
	a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.369.420,21	-26.325.131,13	-107.784.194,57
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.402.992,04	-1.610.861,98	-3.636.413,93
		-24.772.412,25	-27.935.993,11	-111.420.608,50
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-1.645.819,06	-1.516.111,78	-3.147.233,25
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-209.298,28	-173.924,63	-379.481,82
		-1.855.117,34	-1.690.036,41	-3.526.715,07
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-84.721,02	-76.036,48	-170.746,40
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.194.938,16	-1.875.590,54	-3.072.149,49
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	119.894,62	135.281,81	208.232,51
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.036.706,36	-1.330.414,80	-2.979.498,48
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.934.466,12	-921.315,72	-3.504.232,86
11.	Ergebnis nach Steuern	5.024.924,22	2.574.324,16	9.269.037,46
12.	sonstige Steuern	-1.618,00	-1.441,00	-3.072,84
13.	Periodenergebnis	5.023.306,22	2.572.883,16	9.265.964,62
14.	auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne	-10.582,50	-10.582,50	-21.165,00
15.	Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	5.012.723,72	2.562.300,66	9.244.799,62
16.	Gewinnvortrag	9.467.185,01	4.904.851,49	4.904.851,49
17.	Bilanzgewinn	14.479.908,73	7.467.152,15	14.149.651,11



CELLE



WEIMAR

Konzernanhang

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

22	A. Allgemeine Hinweise
24	B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
26	C. Angaben zur Konzernzwischenbilanz
33	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
35	E. Sonstige Angaben
38	Konzernkapitalflussrechnung
40	Konzerneigenkapitalpiegel

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 17. Juni 2019 aufgestellt.

Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den 31. Dezember 2018 sofern diese zur Bilanz gehören, die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2018 sofern diese zur Gewinn- und Verlustrechnung gehören.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Angaben zur Identifikation der Muttergesellschaft:

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 Frankfurter Wertpapierbörse und dort im Scale Segment geführt. Die Noratis AG gilt somit nicht als „börsennotiert“ oder „kapitalmarktorientiert“ im Sinne des § 264d HGB.

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

Gesellschaft	Währung	Beteiligung %	Eigenkapital nach HGB 30.06.2019 TEUR
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	100	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	4.121
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	33
Noratis Living GmbH, Eschborn	TEUR	94	6.678
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	TEUR	100	281

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

Die Noratis AG ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 100 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von 1.000,00 EUR. Die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) wird unter HRB 92909 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

Mit Datum vom 24. November 2011 hat die Noratis AG (Organträger) mit der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt, Organgesellschaft) einen Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung des Gewinn- und Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 erfolgte für die Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) am 4. Mai 2012.

Die Noratis Wohnen GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR in bar gegründet. Die Noratis Wohnen GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102252 geführt. Gegenstand des Unternehmens sind der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung.

Die Noratis Residential GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 20. Mai 2015 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR in bar gegründet. Die Noratis Residential GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102293 geführt. Gegenstand des Unternehmens sind der Handel sowie die Entwicklung und Vermietung von Immobilien und die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im Umfang des § 34c Gewerbeordnung. Zum Geschäftszweck der Gesellschaft gehört zudem auch die Entwicklung und Vermietung von gewerblich genutzten Immobilien.

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -übertragungsvertrag vom 31. März 2017 hat die Noratis AG 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt zum 30. Juni 2017 25.000,00 EUR. Die Berger Immobilienbesitz GmbH, nach Umfirmierung Noratis Living GmbH, wird beim Amtsgericht unter HRB 103637 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb von Grundbesitz sowie die Errichtung, die Verwaltung und Nutzung eigenen Immobilienvermögens. Die Gesellschaft wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Die Noratis Habitat GmbH, Eschborn, wurde von der Noratis AG am 18. Juli 2018 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR in bar gegründet. Die Noratis Habitat GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 112538 geführt. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, der Verkauf, die Entwicklung sowie die Vermietung von Immobilien; ferner die Vorbereitung und/oder Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und/oder fremde Rechnung sowie der Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume im Umfang von § 34c Gewerbeordnung.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 30. Juni 2019 erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Bei der **Kapitalkonsolidierung** gemäß § 301 HGB wurden die Anschaffungskosten der Anteile zum Zeitpunkt der erstmaligen Konsolidierung mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen verrechnet. Dabei ist das Eigenkapital der Tochtergesellschaft mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung entspricht.

Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2010 als Zeitpunkt der Entstehung des Konzerns der Noratis AG durch den Erwerb der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) oder dem Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile im Jahr der erstmaligen Einbeziehung.

Ein nach Kapitalaufrechnung gemäß § 301 HGB verbleibender Unterschiedsbetrag hat sich im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung nicht ergeben.

Bei der **Schuldenkonsolidierung** wurden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den im Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen eliminiert. Aus der Schuldenkonsolidierung ergab sich wie im Vorjahr kein Unterschiedsbetrag.

Umsatzerlöse sowie **Aufwendungen und Erträge** zwischen den einbezogenen Gesellschaften wurden eliminiert. Aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 0 TEUR (Vj. -79 TEUR).

Zwischengewinne waren im Konzern-Zwischenabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2019 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2019 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab.

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in EUR aufgestellt. Alle Geschäftsvorfälle erfolgen in EUR und daher ergeben sich keine Anforderungen zur Erläuterung der Methoden zur Währungsumrechnung.

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 zum Netto-Einzelwert von 800,00 EUR sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Die Grundstücke und Immobilien der Gesellschaft werden **im Umlaufvermögen** bilanziert. Alle Objektankäufe erfolgen grundsätzlich in Weiterveräußerungsabsicht. Sie werden stets unter den **zum Verkauf bestimmten Grundstücken** ausgewiesen, wenn nicht ausnahmsweise eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist. Derzeit sind alle gehaltenen Objekte zur Vermarktung bestimmt.

Bewertet sind Vorratsimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Erneuerungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit. Zinsen für Fremdkapital gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden nicht aktiviert.

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

Die Ermittlung etwaiger ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Zum 30. Juni 2019 erfolgte die Abwertung der Restimmobilie Zweibrücken auf einen Wert von 139 TEUR. Der sich ergebende Abwertungsaufwand wurde in der Bestandsveränderung erfasst.

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

Die Bewertung der **Wertpapiere** des Umlaufvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern sich am Konzern-Zwischenabschlussstichtag ein niedrigerer Wert ergibt, wird dieser angesetzt. Abwertungen auf den handelsrechtlichen Niederstwert waren zum Konzern-Zwischenabschlussstichtag 30. Juni 2019 nicht erforderlich.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten einerseits das Geschäftsjahr betreffende, noch nicht veranlagte Steuern und andererseits noch nicht veranlagte Steuern aus Vorjahren.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen 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 Noratis zu erbringen sind.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt der Veränderung der Unterschiede bewertet und nicht abgezinst.

Im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung (Kapitalkonsolidierung) der Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH) zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von 1.410 TEUR entstanden. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 %.

Durch den vollständigen Abgang von Vorratsvermögen der Noratis Living GmbH zum 30. Juni 2019 wurden die bestehenden latenten Steuern in Höhe von 1.410 TEUR aufgelöst.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind zum 30. Juni 2019 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von 0 TEUR (Vj. -22 TEUR) entstanden.

C. Angaben zur Konzernzwischenbilanz

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

Konzernanlagenspiegel

zum 30. Juni 2019

in EUR	Anschaffungskosten			Stand 30.06.2019
	Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.853,92	0,00	0,00	96.853,92
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	96.853,92	0,00	0,00	96.853,92
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024,74	0,00	0,00	16.024,74
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.359,67	44.800,71	37.000,00	704.160,38
Summe Sachanlagen	712.384,41	44.800,71	37.000,00	720.185,12
Summe Anlagevermögen	809.238,33	44.800,71	37.000,00	817.039,04

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang	Stand 30.06.2019	30.06.2019	31.12.2018
45.960,92	8.657,49	0,00	54.618,41	42.235,51	50.893,00
45.960,92	8.657,49	0,00	54.618,41	42.235,51	50.893,00
5.930,74	240,49	0,00	6.171,23	9.853,51	10.094,00
247.488,67	75.823,04	28.520,70	294.791,01	409.369,37	448.871,00
253.419,41	76.063,53	28.520,70	300.962,24	419.222,88	458.965,00
299.380,33	84.721,02	28.520,70	355.580,65	461.458,39	509.858,00

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 30. Juni 2019 in Höhe von 4.105 TEUR (Vj. 24.501 TEUR) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig und enthalten Forderungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 3.293 TEUR (Vj. 23.268 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von 178 TEUR (Vj. 334 TEUR).

Wertpapiere

Zum 30. Juni 2019 besitzt die Gesellschaft zurückgekaufte Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von 589 TEUR (Vj. 1.739 TEUR) sowie aufgelaufene Zinsforderungen in Höhe von 1 TEUR (Vj. 70 TEUR). Eine Saldierung ist nicht erfolgt, da ein Wiederinverkehrbringen nicht endgültig ausgeschlossen ist.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 112 TEUR (Vj. 42 TEUR) ergeben sich aus steuerlichen Verlustvorträgen. Im Vorjahr wurden diese mit passiven latenten Steuern verrechnet.

Die Bewertung ist mit dem allgemeinen Steuersatz der Noratis AG in Höhe von 27,375 % vorgenommen worden.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 betrug das Grundkapital der Gesellschaft 3.601.897,00 EUR und die Kapitalrücklage 31.490.785,50 EUR.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2019 weiterhin 3.601.897,00 EUR.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 30. Juni 2019 wie folgt dar:

Aktionäre*	Geschäftssitz oder Wohnort	Anteil am gez. Kapital in EUR	Anteil in %	Anzahl Stimmen
Hansa Consulting AS	Riga, Lettland	685.172,00	19,02	685.172
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666,00	18,51	666.666
Terratis GmbH	Eschborn	482.091,00	13,39	482.091
Übrige Aktionäre		1.767.968,00	49,08	1.767.968
		3.601.897,00	100,00	3.601.897*

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

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Satzung vom 29. Mai 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. Mai 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 460.000,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2018/I).

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 1.340.948,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I).

Zum Stichtag des 30. Juni 2019 besteht ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von 1.800.948,00 EUR (Vj. 778.103,00 EUR).

Kapitalrücklage

Zum Stichtag des 30. Juni 2019 beträgt die Kapitalrücklage weiterhin 31.490.785,50 EUR (Vj. 31.490.785,50 EUR).

Sonstige Rückstellungen

Soweit zum Realisationszeitpunkt eines Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 30. Juni 2019 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von 2.122 TEUR (Vj. 1.485 TEUR) passiviert. Zusätzlich wurden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von 336 TEUR (Vj. 193 TEUR) 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:

30.06.2019					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.712	0	0	5.712
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.764	90.842	34.885	127.331	127.491
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	744	0	0	0	744
5. Sonstige Verbindlichkeiten	491	0	0	0	491
- davon aus Steuern	146	0	0	0	146
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

31.12.2018					
in TEUR	Restlaufzeit			besichert	Gesamt
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	bis 4 Jahre	über 5 Jahre		
1. Anleihe	0	5.928	0	0	5.928
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.418	96.719	31.951	142.912	149.088
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	7	0	0	0	7
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.915	0	0	0	1.915
5. Sonstige Verbindlichkeiten	650	0	0	0	650
- davon aus Steuern	274	0	0	0	274
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9	0	0	0	9

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von 5.700 TEUR (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu je 1 TEUR verbrieft. Zum Stichtag 30. Juni 2019 sind von dem Gesamtnennbetrag 5.700 TEUR (Vj. 5.700 TEUR) begeben.

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter den gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird mit 7,5 % p.a. verzinst. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 30. Juni 2019 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von 12 TEUR (Vj. 228 TEUR) im Posten enthalten.

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

Latente Steuern

Die passiven latenten Steuern in Höhe von 0 TEUR (Vj. 1.372 TEUR) beruhen im Saldo auf den nachfolgenden Differenzen:

- a. Aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 0 TEUR (Vj. 42 TEUR).
- b. Passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von 0 TEUR (Vj. 1.414 TEUR).

Haftungsverhältnisse

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der **Noratis Wohnen GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 30. Juni 2019 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 387 TEUR (Vj. 389 TEUR) aus.

Im Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Im Zuge eines Grundstückskaufvertrages der Noratis Living GmbH erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 30. Juni 2019 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 163 TEUR (Vj. 0 TEUR) aus.

Im Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesem Schuldbeitritt nicht zu rechnen.

Im Zuge eines Grundstückkaufvertrages der **Noratis Residential GmbH** erklärte die Noratis AG gegenüber etwaigen Haftungsansprüchen des Käufers einen Schuldbeitritt als Gesamtschuldner. Die Tochtergesellschaft weist zum 30. Juni 2019 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 245 TEUR (Vj. 252 TEUR) aus.

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Habitat GmbH** gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Habitat GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 30. Juni 2019 beträgt das seitens der Noratis Habitat GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen 48.503 TEUR (Vj. 48.962 TEUR).

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Zwischenbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 660 TEUR (Vj. 641 TEUR) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2019 und 2025.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 30. Juni 2019 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos mit variablen Darlehen auf EURIBOR-Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von 1.284 TEUR. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 30. Juni 2019 18 TEUR. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus den Darlehen variiierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, so dass sich der Zinsaufwand für die Gesellschaft aus dem vereinbarten fixen Zins der Zinsswaps zuzüglich der Marge ergibt. Da es sich bei dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft um eine geschlossene Position handelt, ergab sich kein Rückstellungsbedarf für drohende Verluste.

Um möglichen Zinssteigerungen vorzubeugen, hat der Konzern im Zusammenhang mit den Darlehensaufnahmen vorsorglich mehrere Zinsbegrenzungen (Caps) für einen Betrag in Höhe von 109.955 TEUR vereinbart. Zum 30. Juni 2019 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen 177 TEUR.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2019 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 30. Juni 2019 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Ein Aktionär hat eine Bürgschaft für ein besichertes Bankdarlehen bei der Noratis AG übernommen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Umsatzerlöse	01.01.-30.06.2019		01.01.-30.06.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
- Verkaufserlöse	41.759	88	17.481	84
- Mieterlöse Wohnobjekte	5.407	11	3.061	15
- Mieterlöse Gewerblich	523	1	235	1
- Dienstleistungen	0	-	0	-
	47.689	100	20.778	100

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 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.

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.

in TEUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Zugänge Immobilien	22.370	26.325
Abgänge Immobilien	-32.344	-11.456
	-9.974	14.869

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.

in TEUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.657	26.114
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	713	211
Umlagefähige Betriebskosten	1.680	849
Nicht umlagefähige Betriebskosten	722	762
	24.772	27.936

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2.195 TEUR (Vj. 1.876 TEUR) werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Zudem sind im Vorjahr Sonderaufwendungen in Zusammenhang mit der Erhöhung des Grundkapitals durch Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft in Höhe von 791 TEUR enthalten.

in TEUR	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018
Vertriebskosten	1.102	2
Sonstige Betriebskosten	1.093	1.874
	2.195	1.876

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 1.934 TEUR (Vj. 921 TEUR) belasten das Ergebnis zum 30. Juni 2019. In dem Saldo sind latente Steueraufwendungen in Höhe von 0 TEUR (Vj. 343 TEUR) sowie latente Steuererträge in Höhe von 1.484 TEUR (Vj. 19 TEUR) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Eventualschulden

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

Vorstand

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich zum 30. Juni 2019 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 Vorstands 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 Asset Management AG, Krefeld
Aufsichtsratsvorsitzender
- Hendrik von Paepcke, Lehmkuhlen, Geschäftsführer APOprojekt GmbH, Hamburg
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Christof K. Scholl, Wiesbaden, Direktor Investment NAI apollo Group, Frankfurt

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden jährlich mit 133.875 EUR vergütet, für die eine anteilige Rückstellung zum 30. Juni 2019 gebildet wurde.

Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2019 wurden durchschnittlich 49 Mitarbeiter (Vj. 43) beschäftigt. Im Innendienst wurden 46 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

Prüfungs- und Beratungsgebühren

Das von dem Abschlussprüfer RGT Treuhand Revisionsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, zum 30. Juni 2019 berechnete Gesamthonorar gemäß § 285 Nr. 17 HGB beträgt 20 TEUR und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen der Noratis AG.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Die Noratis AG hat am 27. August 2019 zugunsten der Tochtergesellschaft **Noratis Wohnen GmbH** gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatserklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann.

Mit Beurkundung und dem Verschmelzungsvertrag vom 29. Juli 2019 wurden die Gesellschaften **Noratis Residential GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102293 und **Zweite HeBa Immobilien UG** (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 92909 auf die **Noratis Wohnen GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 102252, rückwirkend zum 01. Januar 2019 00.00 Uhr verschmolzen.

Mitteilungen nach § 20 AktG

Keine Bekanntmachungen.

Noratis AG

Eschborn, den 30. August 2019



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand



RATZBURG

Konzernkapitalflussrechnung

für das 1. Halbjahr 2019

in TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Gesamtjahr 2018
Periodenergebnis	5.023	2.573	9.266
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	85	76	171
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.040	-497	-276
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	1	52	23
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	31.279	-13.352	-99.824
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.536	-2.442	-1.283
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.917	1.195	2.771
- Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	791	791
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	1.934	921	3.504
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-3.347	-4.273	-1.062
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	36.397	-14.956	-85.919
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0	-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-45	-138	-234
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0	0
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0	0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0	0

Konzernkapitalflussrechnung Fortsetzung			
in TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Gesamtjahr 2018
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
+ Erhaltene Zinsen	120	0	208
+ Erhaltene Dividenden	0	0	0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	86	-138	-27
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	14.552	14.552
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0	0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	19.199	6.929	79.646
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-39.675	-5.933	-10.866
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen / Zuwendungen	0	0	0
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträgen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Gezahlte Zinsen	-2.217	-1.387	-3.026
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-4.682	-4.380	-4.380
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	-21	-21	-21
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-27.396	9.760	75.905
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	9.087	-5.334	-10.041
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.851	17.892	17.892
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.938	12.558	7.851

Konzerneigenkapitalspiegel

zum 30. Juni 2019

Eigenkapital des Mutterunternehmens													
(Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital													
	Gezeichnetes Kapital			Eigene Anteile			Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			Summe	Kapitalrücklage		
	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe	Stamm-aktien	Vorzugs-aktien	Summe		nach § 272 Abs.2 Nr.1-3 HGB	nach § 272 Abs.2 Nr.4 HGB	Summe
in EUR													
Stand am 01.01.2018	2.920.000,00	0,00	2.920.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.000,00	16.830.000,00	0,00	16.830.000,00
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B.:													
– Ausgabe von Anteilen	681.897,00		681.897,00							681.897,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in/Entnahme aus Rücklagen										0,00	14.660.785,50		14.660.785,50
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
Stand am 30.06.2018	3.601.897,00	0,00	3.601.897,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.601.897,00	31.490.785,50	0,00	31.490.785,50
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B.:													
– Ausgabe von Anteilen										0,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen										0,00			
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
Stand am 31.12.2018	3.601.897,00	0,00	3.601.897,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.601.897,00	31.490.785,50	0,00	31.490.785,50
Kapitalerhöhung/-herabsetzung z. B.:													
– Ausgabe von Anteilen										0,00			
– Erwerb/Veräußerung eigener Anteile										0,00			
– Einziehung von Anteilen										0,00			
– Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln										0,00			
Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen										0,00			
Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen										0,00			
Ausschüttung										0,00			
Währungsumrechnung										0,00			
Sonstige Veränderungen										0,00			
Änderungen des Konsolidierungskreises										0,00			
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag										0,00			
Stand am 30.06.2019	3.601.897,00	0,00	3.601.897,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.601.897,00	31.490.785,50	0,00	31.490.785,50



KÖNIGSLUTTER

Konzernlagebericht

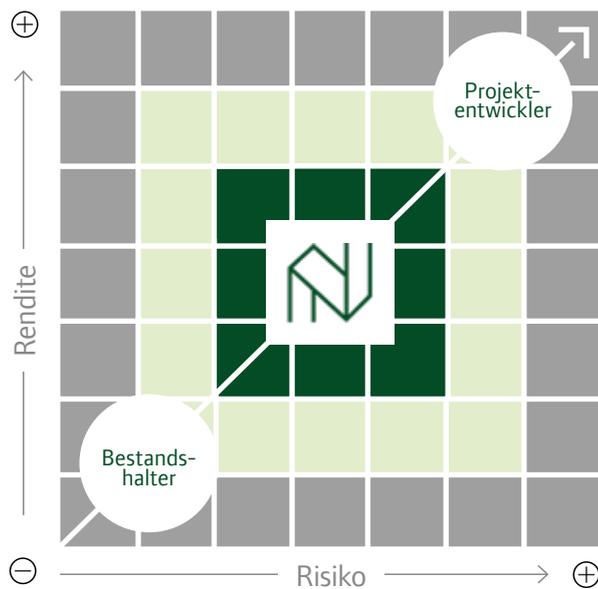
für das 1. Halbjahr 2019

44	Grundlagen des Konzerns
46	Wirtschaftliche Lage
53	Chancen- und Risikobericht
53	Prognosebericht
53	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

1. Grundlagen des Konzerns

1.1. Überblick

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



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

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

Das Team des Noratis-Konzerns mit 49 Mitarbeitern zum 30. Juni 2019 (inkl. geringfügig Beschäftigter) deckt dabei die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette ab. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 über 2.100 Wohnungen mit einem Volumen von mehr als 220 Mio. EUR erfolgreich entwickelt und veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 30. Juni 2019 besteht aus knapp 1.800 Einheiten mit einer Fläche von rund 122.000 Quadratmetern.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen ab. Der Großteil der Umsatzerlöse wird insbesondere durch kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien erwirtschaftet. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

1.3. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. An den im Geschäftsjahr 2015 neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH sowie der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) hält die Noratis AG jeweils 100 % und an der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH 94 % der Geschäftsanteile. Im Juli 2018 wurde die Tochtergesellschaft Noratis Habitat GmbH gegründet, an der die Noratis AG 100 % der Geschäftsanteile hält.

Die beiden Tochtergesellschaften Noratis Residential GmbH und Zweite Heba Immobilien UG wurden im Juli 2019 auf die Noratis Wohnen GmbH verschmolzen. Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden die Eigenkapitalquote sowie der Loan to Value (LTV) des Konzerns regelmäßig überwacht. Durch das regelmäßige Reporting dieser Kennzahlen kann der Vorstand die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns immer aktuell beurteilen und bei negativer Entwicklung entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung ableiten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs haben sich die Wachstumsaussichten für die Deutsche Wirtschaft zunehmend abgeschwächt. So haben die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2019 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um lediglich 0,8 Prozent prognostiziert. Im Herbst 2018 lag die Erwartung noch bei einem Zuwachs von 1,9 Prozent. Der Grund wird in politischen Risiken gesehen, die die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingetrübt haben. Die Bundesregierung hat in ihrer Frühjahrsprojektion 2019 nur einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 0,5 Prozent angenommen.

Der Vorstand der Noratis AG sieht durch das abgekühlte wirtschaftliche Umfeld seine Geschäftstätigkeit bisher nicht beeinträchtigt. Entsprechend wird von einem plangemäßen Geschäftsverlauf in 2019 ausgegangen.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

In ihrem Wohnungsmarktbericht Deutschland 2019 geht Jones Lang LaSalle (JLL) davon aus, dass die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage sich zunehmend auch beim Immobilienmarkt bemerkbar macht. In der Wohnimmobilienwirtschaft zeigt sich dies beim IW-Immobilien-Index, der von 50,1 Punkten im 4. Quartal 2018 auf 37,4 Punkte im 1. Quartal 2019 gesunken ist. Zwar seien beim Wohnungsneubau weiterhin Steigerungen zu erwarten, beim Transaktionsvolumen werden allerdings Zuwächse nur durch Preissteigerungen gesehen. Dabei werde der Wohnungsneubau in Großstädten u.a. aufgrund fehlenden Baulands immer unattraktiver. Von den Marktakteuren werde aber trotz der konjunkturellen Eintrübung sowie Hindernissen in der Projektentwicklung mehrheitlich ein anhaltender Anstieg der Miet- und Kaufpreise erwartet. JLL geht für 2019 von einem Transaktionsvolumen auf dem 5-Jahres-Niveau von ca. 17 Mrd. EUR aus.

Im Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019 haben sich nach Angaben von Ernst & Young (EY) die Marktteilnehmer Anfang 2019 positiv zum deutschen Transaktionsmarkt geäußert. Gemäß deren Einschätzung ist für Deutschland weiterhin von steigenden Mieten auszugehen. Auch wird weiter an den deutschen Investmentmarkt geglaubt. Zukünftig würde der Fokus aber aufgrund der Renditen bei Bestandsimmobilien liegen.

Gleichzeitig sieht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für Deutschland im Jahresverlauf 2019 ein abnehmendes Risiko einer Immobilienblase. Nach 92 Prozent im Sommer 2019 wird das Risiko für Deutschland im 4. Quartal noch bei 84 Prozent gesehen. Hier machen sich die verlangsamte Immobilienpreisentwicklung gerade in den großen Städten bemerkbar. Zudem erscheinen die Finanzierungen der Immobilieninvestitionen relativ solide. So ist etwa die Zinsbindung relativ lang, was gegen eine Preisblase sprechen würde.

Die Noratis AG investiert in Wohnungen mit Entwicklungspotenzial in Sekundärlagen, also in kleinen und mittleren Städten sowie in Randgebieten von Ballungszentren. Diese Märkte weisen nach Ansicht des Vorstands eine geringere Volatilität als die Top-Lagen auf und gewinnen gerade aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen und damit sinkenden Renditen weiterhin an Attraktivität für Investoren.

2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief in den ersten sechs Monaten des Jahres in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld positiv. Sowohl Umsatz als auch EBIT und EBT sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Wesentlichen Anteil an der Steigerung der Kennzahlen hatte der deutlich gestiegene Verkauf von Immobilien im ersten Halbjahr.

Es konnten Blockverkäufe in Frankfurt am Main mit 60 Einheiten, in Trier mit 100 Einheiten und eine kleinere Anlage in Zweibrücken mit 8 Einheiten an institutionelle Anleger realisiert werden. Weiterhin wurde die laufende Privatisierung von Großkrotzenburg erfolgreich abgeschlossen.

Durch Zukäufe in Freital, Kassel und Neu-Isenburg blieb der Immobilienstand mit 1.778 Einheiten annähernd auf dem Niveau des Geschäftsjahresende 2018.

Im Laufe des 1. Halbjahres wurde an folgenden Standorten Immobilien erworben bzw. veräußert:

Zukäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Freital ⁽¹⁾	93	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Neu-Isenburg	35	Blockverkauf
Gesamt	164	

(1) Inkl. 40 Gewerbeeinheiten

Verkäufe

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Frankfurt Bornheim ⁽¹⁾	60	Blockverkauf
Großkrotzenburg	9	Privatisierung
Trier I	80	Blockverkauf
Trier II	20	Blockverkauf
Zweibrücken	8	Blockverkauf
Gesamt	177	

(1) Inkl. 1 Gewerbeeinheit, die rund 50 % der Mieteinnahmen generiert.

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 1.778 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Celle / Königslutter	345	Blockverkauf
Erlensee	46	Privatisierung
Frankfurt Fechenheim	19	Blockverkauf
Frankfurt Ginnheim ⁽¹⁾	363	Privatisierung
Frankfurt Rödelheim ⁽¹⁾	9	Blockverkauf
Freital ⁽¹⁾	93	Blockverkauf
Gladbeck ⁽¹⁾	32	Blockverkauf
Kassel	36	Blockverkauf
Neu-Isenburg	35	Blockverkauf
Ratingen	156	Blockverkauf
Ratzeburg/Mölln ⁽¹⁾	355	Blockverkauf
Raum Erfurt	121	Blockverkauf
Riedstadt	24	Privatisierung
Rügen ⁽¹⁾	142	Blockverkauf
Zweibrücken	2	Privatisierung
Gesamt	1.778	

(1) Inkl. Gewerbeeinheiten (Frankfurt Ginnheim: 7, Frankfurt Rödelheim: 2, Freital: 40, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)

Insgesamt konnte der Immobilienbestand im 1. Halbjahr 2019 mit 1.778 Einheiten (31. Dezember 2018: 1.791 Einheiten) und einem Bilanzvolumen von 166,3 Mio. EUR (31. Dezember 2018: 176,7 Mio. EUR) trotz der hohen Verkäufe auf einem annähernd gleichen Niveau gehalten werden.

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

2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden Kosten der Noratis-Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Geschäftsjahr 2018
Verkaufte Einheiten	177	133	294
Umsatzerlöse	47,7	20,8	56,1
Umsatzerlöse Verkauf	41,8	17,5	48,2
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-33,3	-11,5	-30,9
Rohertag Verkauf	8,4	6,0	17,3
Umsatzerlöse Mieten	5,9	3,3	7,9
Kosten der Vermietung	-2,4	-1,6	-3,6
Rohertag Vermietung	3,5	1,7	4,3
Rohertag	11,9	7,7	21,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,6	0,7
Personalaufwand	-1,9	-1,7	-3,5
Abschreibungen	-0,1	-0,1	-0,2
Sonstige betriebliche Kosten	-1,2	-1,0	-2,3
Sondereffekt IPO/Kapitalerhöhung	0,0	-0,8	-0,8
EBIT	8,8	4,7	15,6
Netto-Zinsaufwendungen	-1,9	-1,2	-2,8
EBT	6,9	3,5	12,8
Steuern	-1,9	-0,9	-3,5
Konzernergebnis	5,0	2,6	9,3

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im 1. Halbjahr 2019 konnte der Konzernumsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich gesteigert werden. Das liegt vor allem an dem höheren Verkaufsvolumen. Die Umsatzerlöse aus Verkäufen stiegen um 24,3 Mio. EUR auf 41,8 Mio. EUR an. Auch die Umsatzerlöse aus Mieten haben sich aufgrund des größeren Immobilienbestandes um 2,6 Mio. EUR auf 5,9 Mio. EUR erhöht. Durch die gestiegenen Umsatzerlöse erhöhte sich auch der Rohertag insgesamt von 7,7 Mio. EUR auf 11,9 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthielten im 1. Halbjahr des Vorjahres die Auflösung einer nicht benötigten Mietgarantievorsorge in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Ohne diesen Einmaleffekt liegen die sonstigen betrieblichen Erträge auf dem Niveau des Vorjahres. Der leichte Anstieg des Personalaufwandes ist der Erhöhung der Mitarbeiterzahl im Vorjahr geschuldet, der sich im 1. Halbjahr 2018 nur anteilig ausgewirkt hatte.

Die Steigerung der sonstigen betrieblichen Kosten um 0,2 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR liegt im Rahmen der Geschäftsentwicklung. Im Unterschied zu 2018 (Kapitalerhöhung) sind im 1. Halbjahr 2019 keine Kosten für Eigenkapitalbeschaffung angefallen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) konnte durch die höheren Umsatzerlöse von 4,7 Mio. EUR auf 8,8 Mio. EUR deutlich verbessert werden.

Durch den höheren Immobilienbestand zum Ende des 1. Halbjahres 2019 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2018 sind die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten angestiegen. Daraus erklärt sich auch der um 0,7 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR gestiegene Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag).

Bedingt durch die deutlich gestiegenen Umsätze in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum konnte der Konzern das Vorsteuerergebnis (EBT) um 3,4 Mio. EUR auf 6,9 Mio. EUR und das Konzernergebnis um 2,4 Mio. EUR auf 5,0 Mio. EUR verbessern.

2.5. Finanzlage

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

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.397	-14.956
Cashflow aus Investitionstätigkeit	86	-138
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-27.396	9.760
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	9.087	-5.334
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.851	17.892
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	16.938	12.558

Der deutliche Anstieg des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit im 1. Halbjahr 2019 gegenüber der Vorjahresperiode ist vorwiegend auf die Entwicklung von zwei Positionen zurückzuführen. Die Forderungen sind im ersten Halbjahr 2019 durch die Zahlung des Kaufpreises für einen Immobilienverkauf im Dezember des Vorjahres um 20,5 Mio. EUR zurückgegangen. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum gab es dagegen nur einen geringen Rückgang der Forderungen. Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken ergaben sich durch die höheren Verkäufe in den ersten sechs Monaten 2019 ein Rückgang um 10,4 Mio. EUR, während im ersten Halbjahr 2018 die Vorräte angestiegen sind.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungen für Sachanlagegüter und erhaltene Zinsen.

Der Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf die im Vorjahreszeitraum enthaltene Eigenkapitalerhöhung sowie der im 1. Halbjahr 2019 erfolgten Fremdkapitalaufnahme im Zuge der Immobilienerwerbe zurückzuführen. Demgegenüber sind im laufenden Geschäftsjahr aufgrund von hohen Zahlungseingängen für Verkäufe die Finanzierungen abgebaut worden.

Der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2019 beträgt 16,9 Mio. EUR (30. Juni 2018: 12,6 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär dazu verwandt werden, weitere Vorratsimmobilien zu erwerben sowie den Investitionsverpflichtungen nachzukommen. Hierzu zählen Investitionen zur Fertigstellung bereits getätigter Verkäufe in Höhe von rund 2,5 Mio. EUR, für die bereits entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

Zum Halbjahresende 2019 hatte der Konzern 2019 ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 10,6 Mio. EUR (31. Dezember 2018: 10,6 Mio. EUR). Wie bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung davon aus, dass der Konzern auch in 2019 seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	1. Halbjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Aktiva	190,9	100,0	214,1	100,0
Anlagevermögen	0,5	0,3	0,5	0,2
Vorräte	166,3	87,1	176,7	82,5
Forderungen und sonst. Umlaufvermögen	4,7	2,4	26,3	12,3
Liquide Mittel	16,9	8,9	7,9	3,7
Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	1,2	2,7	1,3
Aktive latente Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
Passiva	190,9	100,0	214,1	100,0
Eigenkapital	49,8	26,1	49,5	23,1
Rückstellungen	6,6	3,4	5,4	2,5
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	127,5	66,8	149,1	69,6
Sonstige Verbindlichkeiten	7,0	3,7	8,5	4,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,2	0,1
Passive latente Steuern	0,0	0,0	1,4	0,7

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Gegenüber dem Jahresende 2018 ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 214,1 Mio. EUR auf 190,9 Mio. EUR gesunken. Der Rückgang ist primär auf den Rückgang der Forderungen zurückzuführen. Zusätzlich wirken sich die im ersten 1. Halbjahr 2019 geringeren Ankäufe und Investitionen von Vorratsimmobilien im Verhältnis zu den Verkäufen aus.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettoverkäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 10,4 Mio. EUR auf 166,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2019 reduziert. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien befinden sich gänzlich im Umlaufvermögen, da die Liegenschaften mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

Der Rückgang der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 21,6 Mio. EUR auf 4,7 Mio. EUR liegt vor allem an der Kaufpreiszahlung im 1. Halbjahr 2019 für einen Immobilienverkauf im Dezember des Vorjahres. Im Kaufvertrag war die Zahlung in 2019 vereinbart, der Übergang von Nutzen und Lasten jedoch zum 31. Dezember 2018. Die in dieser Position enthaltenen sonstigen Wertpapiere, die sich von 1,8 Mio. EUR auf 0,6 Mio. EUR reduziert haben, sind von der Noratis AG begebene Anleihen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Kapitalkosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

Bedingt durch die Kaufpreiszahlung sind auch die liquiden Mittel von 7,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 16,9 Mio. EUR gestiegen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 0,3 Mio. EUR erhöht. Das im 1. Halbjahr 2019 realisierte Ergebnis von 5,0 Mio. EUR wurde durch die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,7 Mio. EUR nahezu neutralisiert.

Der Anstieg der Rückstellungen um 1,2 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2019 ist vor allem auf die Zunahme der vertraglich vereinbarten Modernisierungen aus dem Verkauf von Immobilien zurückzuführen. Für diese Maßnahmen werden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettoverkaufs von Immobilien gegenüber dem Jahresende 2018 um 21,6 Mio. EUR auf 127,5 Mio. EUR gesunken.

Zum 30. Juni 2019 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 1,5 Mio. EUR vermindert. Dies ist primär auf die Verbindlichkeit der Grunderwerbsteuer für den Erwerb der Immobilie Celle und Königslutter zurückzuführen. Die Zahlung erfolgte im Januar 2019.

Die latente Steuer wurde aufgrund der Aufwertung von Immobilien bei der Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH gebildet. Durch den Verkauf dieser Immobilien ist die Aufwertung im Konzern zurückzunehmen und die darauf gebildete latente Steuer ergebniswirksam aufzulösen.

3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 gemachten Angaben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2019 haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung ergeben.

4. Prognosebericht

Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres geht der Vorstand von einem Fortbestand der aktuellen Rahmenbedingungen aus. Die Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage wird sich in 2019 nur in geringem Umfang auf den Immobilienmarkt auswirken. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2019 bei einem im Vergleich zum Vorjahr höheren Umsatz und einer geringeren Rohertragsmarge aus Verkäufen mit einem EBIT und EBT auf dem Niveau der Geschäftsjahre 2017 und 2018 gerechnet.

5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

Noratis AG

Eschborn, den 30. August 2019



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

Finanzkalender

7.-9. Oktober 2019	EXPO REAL in München
14.-15. Oktober 2019	Large & Midcap Event in Paris (Frankreich)
26. November 2019	Eigenkapitalforum in Frankfurt a. M.
31. Dezember 2019	Geschäftsjahresende

Impressum

Herausgeber:
Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24

Inhaltliche Konzeption / Text:
edicto GmbH, Frankfurt

Realisation:
edicto GmbH, Frankfurt

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen und Projektionen die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Einschätzungen und Prognosen der Geschäftsleitung der Noratis AG und anderen derzeit verfügbaren Informationen beruhen. Sie beinhalten verschiedene bekannte wie auch unbekannt Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Entwicklung oder die Leistungen wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen zum Ausdruck gebrachten oder implizierten Einschätzungen abweichen und damit deren Eintritt jeweils unsicher ist. Insbesondere die Begriffe „davon ausgehen“, „annehmen“, „einschätzen“, „erwarten“, „beabsichtigen“, „können“, „planen“, „projizieren“, „sollte“ und vergleichbare Ausdrücke dienen dazu, zukunftsbezogene Aussagen zu kennzeichnen. Für den tatsächlichen Eintritt von zukunftsbezogenen Aussagen, insbesondere von diesen zugrundeliegenden Prognosen und Planungswerten über wirtschaftliche, währungsbezogene, technische, wettbewerbsbezogene und sonstige wichtige Faktoren kann keine Gewähr geleistet werden. Die Noratis AG hat nicht die Absicht, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren und lehnt jede Verantwortung für derartige Aktualisierungen ab.



NORATIS

Noratis AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

Telefon +49 (0)69 – 170 77 68-20
Telefax +49 (0)69 – 170 77 68-24