

HALBJAHRESBERICHT

2017



NORATIS

**KONZERNKENNZAHLEN (HGB)**

	2014	2015	2016	1. HALBJAHR 2017
Umsatz (Mio. EUR)	16,7	23,8	44,6	33,1
EBIT (Mio. EUR)	2,5	3,8	9,9	8,4*
EBT (Mio. EUR)	1,2	1,5	6,0	6,9*
Konzernüberschuss (Mio. EUR)	0,8	1,1	4,2	3,3
Ergebnis pro Aktie (unverwässert) (EUR)	0,40**	0,54**	2,10**	1,14***
Bilanzsumme (Mio. EUR)	49,0	92,7	87,5	124,0
Verkaufte Wohnungen	98	249	593	331
Bestandswohnungen	791	1.465	1.008	1.073
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet)	51.000 qm	93.000 qm	69.000 qm	75.000 qm

\* vor IPO-Kosten

\*\* auf Basis von 2 Mio. Aktien Pre-IPO

\*\*\* auf Basis von 2,92 Mio. Aktien nach IPO

**INHALT**

<b>04</b>	VORWORT
<b>06</b>	GRUNDLAGEN DES KONZERNS
<b>12</b>	NORATIS AM KAPITALMARKT
<b>15</b>	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
<b>23</b>	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
<b>29</b>	KONZERNANHANG
<b>47</b>	FINANZKALENDER / IMPRESSUM / KONTAKT

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das 1. Halbjahr 2017 war für die Noratis AG ausgesprochen erfolgreich und von wichtigen strategischen Weichenstellungen geprägt. Ein besonderes Highlight war hierbei der erfolgreiche Börsengang zum Ende des Halbjahres mit der Aufnahme der Notierung im neu geschaffenen Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse am 30. Juni 2017. Den Bruttoemissionserlös des Börsengangs von 17,25 Mio. Euro wollen wir strategiekonform vorwiegend in den Ankauf weiterer zu entwickelnder Wohnungsbestände investieren. Auch das operative Geschäft hat sich im 1. Halbjahr sehr erfolgreich entwickelt. Insgesamt haben wir einen Umsatz von 33,1 Mio. Euro erzielt, nach 17,5 Mio. Euro im Vergleichszeitraum. Zu diesem deutlichen Wachstum von nahezu 90 Prozent haben plangemäß die Verkäufe von Wohnungen beigetragen. So konnten wir in den ersten sechs Monaten 331 Wohneinheiten verkaufen, nach 204 Wohneinheiten im Vorjahreszeitraum. Hervorzuheben ist hierbei besonders der Blockverkauf in Dormagen mit 309 Einheiten. Hinzu kamen weitere Verkäufe im Rahmen von Privatisierungen in Krefeld, Zweibrücken und ebenfalls Dormagen.

Unsere erfolgreiche Arbeit mit den zu entwickelnden Immobilienbeständen zeigt sich vor allem beim Ergebnis. Das Ergebnis vor Zinsen und Abschreibungen, EBIT, lag zum Halbjahr 2017 vor IPO-Kosten bei 8,4 Mio. Euro. Damit konnte der Vergleichswert des 1. Halbjahres 2016 von 2,8 Mio. Euro verdreifacht werden. Unter dem Strich erzielte die Noratis AG ein Konzernergebnis von 3,3 Mio. Euro, nach 0,7 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum.

Diese Zahlen zeigen die starke operative Entwicklung der Noratis AG in den ersten Monaten des Jahres. Aber auch strategisch konnten wir uns, wie angedeutet, deutlich positiv weiterentwickeln. Hierzu gehört auch der qualifizierte Ausbau unserer Organisationsstruktur im Hinblick auf das sich abzeichnende weitere dynamische Wachstum der Gesellschaft.

Im 1. Halbjahr konnten wir unseren Immobilienbestand durch Netozukäufe und Investitionen in den Bestand weiter ausbauen. Zum Stichtag 30. Juni 2017 lag unser Immobilienbestand bei rund 98 Mio. Euro, nach rund 80 Mio. Euro Ende 2016. Nach dem Berichtszeitraum ist es uns gelungen, einen weiteren Blockverkauf in Dormagen zu tätigen. So haben wir im September 221 Wohnungen an einen institutionellen Investor verkauft. Damit sind bis auf die aktuell noch laufende Privatisierung von 88 Wohnungen sämtliche Einheiten am Standort veräußert.

Dormagen ist das bisher größte Immobilienprojekt der Noratis Firmengeschichte. Hier zeigt sich das wertschaffende Asset Management unserer Gesellschaft. Denn durch gezielte Investitionen und intensive Arbeit mit dem Portfolio konnte innerhalb von weniger als zwei Jahren die Wohnqualität des betreffenden Stadtgebietes aufgewertet und zudem der Leerstand deutlich reduziert werden. Von dieser Aufwertung des Portfolios haben nicht nur wir als Bestandsentwickler profitiert, sondern alle Projektbeteiligten und insbesondere auch die Mieter sowie die Stadt Dormagen.



**IGOR CHRISTIAN BUGARSKI**  
CEO



**ANDRÉ SPETH**  
CFO

Die positive Entwicklung des 1. Halbjahres 2017 und die danach bereits getätigten Verkäufe sowie der Ausblick für die weiteren Monate lassen uns auch für das Gesamtjahr 2017 optimistisch sein. So erwarten wir für das Gesamtjahr bei Umsatzerlösen von rund 65 Mio. Euro ein um Kosten für den Börsengang bereinigtes Konzernvorsteuerergebnis von rund 13,5 Mio. Euro. Bereits zum Börsengang haben wir deutlich gemacht, dass die Noratis AG sich nicht nur dynamisch weiterentwickelt, sondern dass wir uns auch als Dividendenwert etablieren möchten. Entsprechend planen wir schon jetzt, für 2017 auf der Hauptversammlung eine Dividendenzahlung von rund 50 Prozent des Jahresüberschusses vorzuschlagen.

So können wir auf der einen Seite einen Teil des Jahresüberschusses für das weitere Wachstum

der Noratis AG verwenden, auf der anderen Seite können Sie als Aktionär direkt von unserer erfolgreichen Entwicklung profitieren. Wir möchten uns an dieser Stelle bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Mit unserer Entscheidung für das Segment „Scale“ der Frankfurter Wertpapierbörse wollten wir auch verdeutlichen, dass wir uns einer offenen und vertrauensvollen Kommunikation verschrieben haben. Die Noratis AG hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt, wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei unserer weiteren Entwicklung eng begleiten.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle auch bei unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und bei unseren Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz.

Mit freundlichen Grüßen

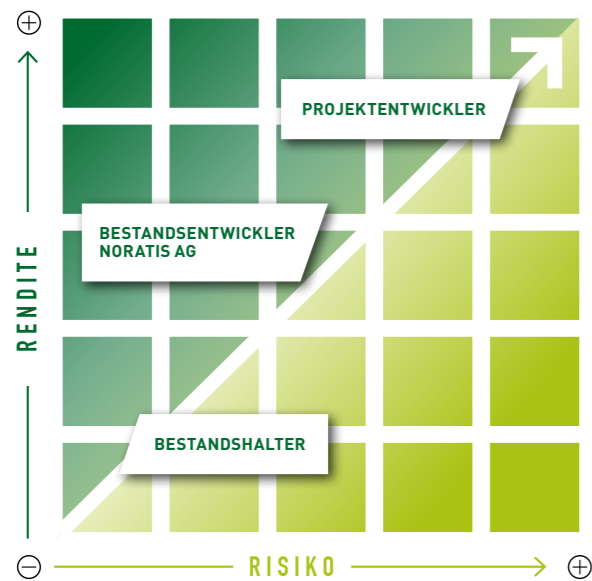
Igor Christian Bugarski

André Speth

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1 ÜBERBLICK

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



DORMAGEN AM RATH & RÜBENWEG



## 8 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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

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

zufließenden Mittel werden dann wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team des Noratis Konzerns mit mehr als 20 Mitarbeitern 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 bereits 14 Projekte mit mehr als 1.300 Wohnungen und einem Volumen von 100 Mio. Euro veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 30. Juni 2017 besteht aus rund 1.100 Einheiten mit einer Fläche von circa 75.000 Quadratmetern.

### ANKAUF

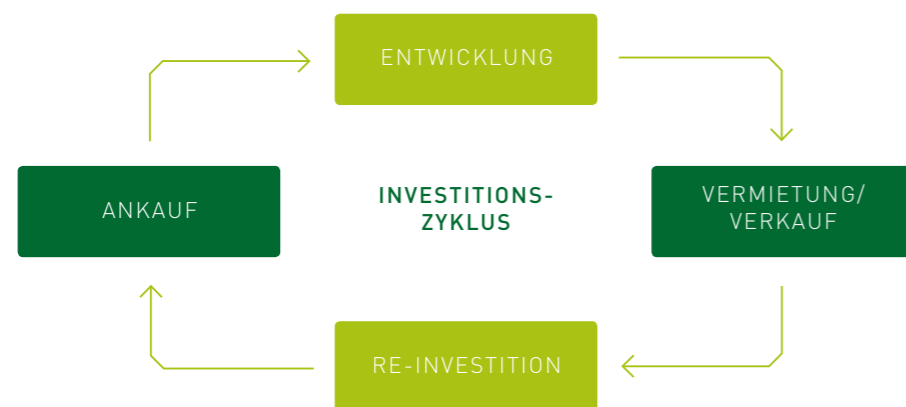
- › **Wohnungen** in allen Lagen mit stabiler Bevölkerungsentwicklung
- › **Strenge Ankaufskriterien** an Objekt und Mikrostandort
- › **Ankaufsrendite** i.d.R. 7 % - 11 %
- › **Großes, etabliertes Netzwerk**

### ENTWICKLUNG

- › **Nachhaltige Aufwertung** des Objektes
- › **Verbesserung** des Mietmanagements
- › **Steigerung** des Vermietungsstandes
- › **Optimierung** der Mietrendite

### VERMIETUNG/VERKAUF

- › **Bestandhaltung:** Langfristige Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnanlagen
- › **Blockverkauf:** Verkauf von Mehrfamilienhäusern oder Portfolios an Kapitalanleger
- › **Wohnungsprivatisierung:** Einzelverkauf von Wohnungen



KOBLENZ IM JUNKERSTÜCK



## 2 STRATEGIE

Die Strategie des Noratis Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen, wobei der Großteil der Umsatzerlöse insbesondere durch kontinuierliche Veräußerungen von bereits

entwickelten Immobilien erwirtschaftet wird. Das Immobilienvermögen soll trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

## 3 KONZERNSTRUKTUR

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die börsennotierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe. An den im Ge-

schäftsjahr 2015 neu gegründeten Tochtergesellschaften Noratis Wohnen GmbH und Noratis Residential GmbH hält die Noratis GmbH jeweils 100 % sowie jeweils an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt) und der Ende Juni 2017 erworbenen Berger Immobilienbesitz GmbH 94 % der Geschäftsanteile.



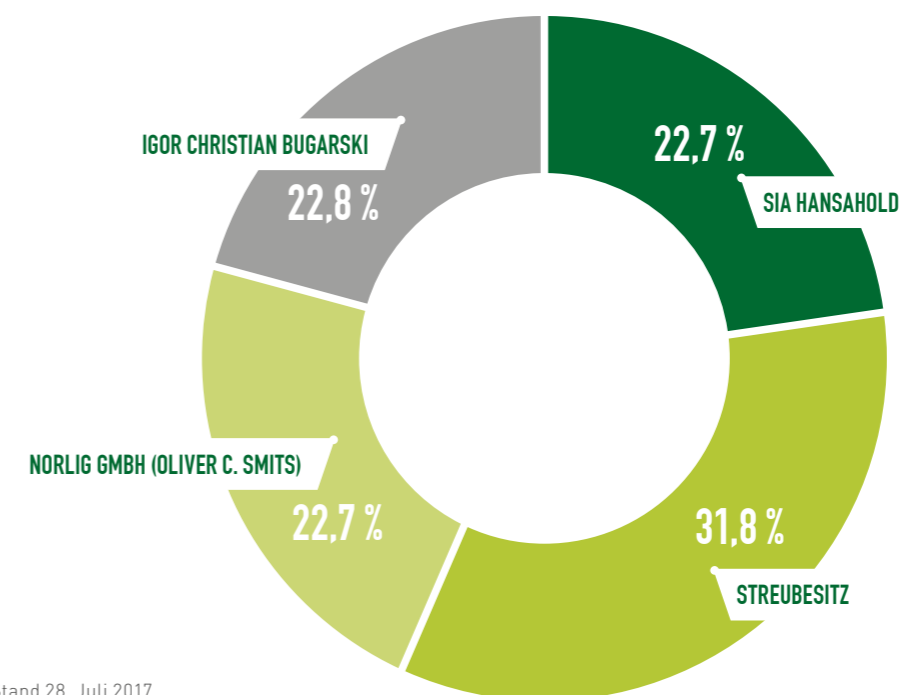
## NORATIS AM KAPITALMARKT

Das erste Halbjahr 2017 war von einer guten Börsenstimmung und steigenden Kursen gekennzeichnet. Zum Ende des Halbjahres allerdings setzte eine Konsolidierung am Markt ein, die in den Sommermonaten zu tendenziell rückläufigen Kursen führte. In diesem Umfeld ist der Noratis AG der Börsengang im Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse gelungen. Damit war die Noratis AG erst das zweite IPO in diesem neuen Segment der Deutschen Börse. Im Rahmen des Börsengangs wurden 920.000 neue Aktien der Gesellschaft bei institutionellen Anlegern vor allem aus Deutschland sowie bei Privatanlegern platziert. Der Ausgabepreis wurde in Abstimmung mit der den Börsengang begleitenden ICF BANK AG mit 18,75 Euro je Aktie festgelegt, wodurch der Noratis AG brutto rund 17,25 Mio. Euro zugeflossen sind. Neben den Aktien aus der Kapitalerhöhung haben zudem die Altaktionäre im Rahmen der Greenshoe-Option 10.000 Aktien platziert. Durch den Börsengang verfügt die Noratis AG somit über einen Streubesitzanteil von

31,85 Prozent. Die Notierungsaufnahme der Noratis-Aktie erfolgte am 30. Juni 2017, wobei der erste Kurs mit 18,75 Euro exakt auf dem Niveau des Platzierungspreises festgestellt wurde.

Die Noratis AG hat sich für eine Notierung im Scale Segment entschieden, da die dort notwendigen höheren Transparenzanforderungen für die Gesellschaft als Qualitätsmerkmal gesehen werden. So hat sich die Noratis AG einer aktiven und transparenten Kommunikation verschrieben. Neben der Veröffentlichung von Unternehmensmeldungen zu wichtigen Geschäftsentwicklungen und den Unternehmenszahlen gehört hierzu auch, das Geschäftsmodell der Financial Community im Rahmen von Roadshows und Kapitalmarkt-Konferenzen vorzustellen. Ausdruck der aktiven Kommunikation ist zudem, dass mit der edicto GmbH eine auf Finanzkommunikation spezialisierte Agentur für den Bereich Investor Relations nach dem Börsengang mandatiert wurde.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand 28. Juli 2017

## STAMMDATEN

ISIN/WKN	DE000A2E4MK4/A2E4MK
Börsenkürzel	NUVA
Art der Aktien	2.920.000 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag [Stückaktien]
Grundkapital	2.920.000,00 EUR
Erstnotiz	30. Juni 2017
Erstausgabepreis	18,75 EUR
Handelssegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	ICF BANK AG

# KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

## ZUM 30. JUNI 2017

---

- 16 WIRTSCHAFTLICHE LAGE
  - 20 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
  - 21 PROGNOSEBERICHT
  - 21 INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT  
BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS
-



## 1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### 1.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die deutsche Wirtschaft hat ihr kräftiges Wachstumstempo im 2. Quartal 2017 beibehalten. Wachstumstreiber war vor allem die Binnenwirtschaft mit einer Zunahme der privaten und staatlichen Konsumausgaben. Die Stimmung in der Wirtschaft ist ausgezeichnet. Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft stieg im Juni weiter von 114,6 auf 115,1 Punkte und überbot damit den Rekordwert von Mai. Die Unternehmen beurteilten ihre Geschäftslage noch einmal deutlich besser und zeigten sich optimistischer für das kommende Halbjahr. Auch der Index des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung lag im Juni bei 104 Punkten und damit deutlich über der Marke von 100 Punkten, die ein durchschnittliches Wachstum der deutschen Wirtschaftsleistung anzeigt.

Der leicht beschleunigte wirtschaftliche Aufschwung der deutschen Wirtschaft im 1. Quartal 2017, in dem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,7 Prozent gewachsen war, hat sich auch im 2. Quartal 2017 mit einem Zuwachs von 0,6 Prozent fortgesetzt. Die Erzeugung im produzierenden Gewerbe verzeichnete im Juni einen leichten Rückgang,

nachdem sie im Mai den fünften Monat in Folge gestiegen war. Auch die Nachfrage nach deutschen Produkten aus dem Ausland hat sich weiterhin positiv entwickelt. Die deutschen Ausfuhren profitierten spürbar von der Belebung des Welthandels, der sich seit dem vergangenen Herbst belebt hat. Die Konjunkturerwartungen für den Euroraum haben sich weiter aufgehellt.

In Deutschland bleibt der private Konsum ungeachtet der Normalisierung bei den Verbraucherpreisen eine Stütze der Konjunktur. Die Kaufkraft der Konsumenten und die Zuversicht des Einzelhandels unterstreichen diesen positiven Eindruck. Auf dem Arbeitsmarkt ist ein weiterer Rückgang der Arbeitslosenquote zu verzeichnen. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Juni 2,473 Millionen Menschen ohne Arbeit. Dies ist der niedrigste Wert in dem Monat seit dem Jahr 1991. Bei der Zahl der Erwerbstätigen vermeldete das Statistische Bundesamt einen neuen Rekord. Mit etwa 44,1 Millionen waren im Juni so viele Menschen beschäftigt, wie noch nie seit der Wiedervereinigung Deutschlands.

### 1.2 LAGE DES DEUTSCHEN IMMOBILIEN- UND WOHNIMMOBILIENMARKTES

Nach Einschätzung der DG HYP zum Immobilienmarkt Deutschland 2016 / 2017 profitieren an den sieben in der Studie betrachteten Top-Standorten – Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München – die Immobilienmärkte weiterhin von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das unabhängige Analyseunternehmen bulwiengesa berichtet in seinem 41.

Immobilienindex 2016 von einer Wertentwicklung der Immobilienpreise, die seit 12 Jahren in Folge im positiven Bereich liegen. Die Preissteigerung bei Wohnimmobilien sei flächendeckend bis in D-Städte messbar. Mit einem Plus von 5,5 Prozent im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr, habe der Teilindex für Wohnimmobilien den höchsten Wert seit den turbulenten Jahren nach der Wiedervereinigung

erreicht. Im 1. Halbjahr 2017 hat sich das Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt Deutschland laut einer Studie von Savills auf knapp 6 Mrd. Euro summiert. Dies sei ein Anstieg um mehr als 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Auch die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkredite sind weiterhin günstig. Zu einer Eintrübung ist es bisher nicht gekommen. Auf der

Ratssitzung der Europäischen Zentralbank (EZB) im Juni hat die EZB den Leitzins unverändert bei null Prozent belassen. Die Niedrigzinspolitik der EZB sorgt damit noch immer für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland weiter steigen lassen könnte. Für in- und ausländische Investoren bleiben Immobilien in Deutschland auch 2017 ein Stabilitätsanker.

### 1.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Das für den Noratis Konzern prägende Ereignis im ersten Halbjahr 2017 war der Börsengang der Noratis AG im Scale Segment an der Frankfurter Wertpapierbörse Ende Juni. Im Rahmen der begleitenden Kapitalerhöhung konnte die Gesellschaft einen Emissionserlös von brutto 17,25 Mio. EUR erzielen, der zur Umsetzung der Wachstumsstrategie genutzt werden soll. Durch die Ausgabe von 920.000 Aktien zum Preis von 18,75 EUR je Aktie stieg das Grundkapital um 920 TEUR auf 2.920 TEUR. Das Eigenkapital beträgt zum 30. Juni 2017 23,9 Mio. EUR.

Ferner vollzog sich auch das operative Geschäft in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld im

ersten Halbjahr 2017 sehr positiv. Sowohl Umsatz, EBIT als auch Ergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden.

Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung sind die Umsatzerlöse aus Verkäufen. Dabei ist insbesondere der Blockverkauf am Standort Dormagen zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres hervorzuheben. Ende Januar wurde ein Paket von über 300 Einheiten an einen institutionellen Investor veräußert.

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

#### 1.4 ERTRAGSLAGE

Die Gewinn- und Verlustrechnung nach wirtschaftlicher Darstellung der Umsatzerlöskategorien Verkäufe und Mieten sowie der jeweils zuzuordnenden

Kosten der Noratis Gruppe hat sich im ersten Halbjahr 2017 gegenüber dem gleichen Zeitraum in 2016 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	1. HALBJAHR 2017	1. HALBJAHR 2016	GESCHÄFTSJAHR 2016
Verkaufte Einheiten	331	204	593
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>33,1</b>	<b>17,5</b>	<b>44,6</b>
Umsatzerlöse Verkauf	30,4	14,1	37,8
Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten)	-21,9	-11,7	-28,6
<b>Rohertag Verkauf</b>	<b>8,5</b>	<b>2,4</b>	<b>9,2</b>
Umsatzerlöse Mieten	2,6	3,4	6,7
Kosten der Vermietung	-1,1	-1,5	-2,8
<b>Rohertag Vermietung</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>	<b>3,9</b>
<b>Rohertag</b>	<b>10,1</b>	<b>4,3</b>	<b>13,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,1	0,1	0,2
Personalaufwand	-1,1	-1,0	-2,2
Abschreibungen	0,0	0,0	-0,0
Sonstige betriebliche Kosten (ohne IPO Kosten)	-0,6	-0,6	-1,2
<b>EBIT</b>	<b>8,4</b>	<b>2,8</b>	<b>9,9</b>
Netto-Zinsaufwendungen	-1,5	-1,8	-3,9
<b>EBT</b>	<b>6,9</b>	<b>1,0</b>	<b>6,0</b>
Sondereffekt IPO-Kosten	-1,5	-0,0	-0,0
Steuern	-2,0	-0,3	-1,8
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>	<b>4,2</b>

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten

Im 1. Halbjahr 2017 beläuft sich der Konzernumsatz auf 33,1 Mio. EUR. Gegenüber der Vorjahresperiode konnten die Umsatzerlöse durch gestiegene Verkaufserlöse deutlich ausgebaut werden, während die Umsatzerlöse aus Mieten primär aufgrund eines im Halbjahresdurchschnitt niedrigeren Immobilienbestands zurückgegangen sind.

Durch eine höhere Rohertagsmarge bei den Verkäufen steigt der Rohertag des Konzerns noch stärker als die Umsatzerlöse und erreicht ein Volumen von 10,1 Mio. EUR gegenüber 4,3 Mio. EUR in der Vorjahresperiode.

Während die sonstigen betrieblichen Kosten im 1. Halbjahr 2017 auf dem Niveau der Vorjahresperiode liegen, ist die Steigerung der Personalaufwendungen dem Ausbau des Personals sowie einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung geschuldet.

Im 1. Halbjahr 2017 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) leicht um 0,3 Mio. EUR auf 1,5 Mio. EUR gefallen, was primär auf ein durchschnittlich geringeres Volumen von unbesicherten Darlehen zurückzuführen ist.

Der Noratis Konzern erzielte im 1. Halbjahr 2017 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 6,9 Mio. EUR ohne IPO Kosten. Gegenüber dem entsprechenden Wert des Vorjahres in Höhe von 1,0 Mio. EUR konnte das Ergebnis annähernd versiebenfacht werden.

Das Konzernergebnis zum 30. Juni 2017 beträgt 3,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,7 Mio. EUR). Der gegenüber dem EBT vergleichsweise niedrigere Anstieg gegenüber dem Wert zum 30. Juni 2016 ist insbesondere den Einmalaufwendungen aus dem Börsengang in Höhe von rund 1,5 Mio. EUR geschuldet.

#### 1.5 FINANZLAGE

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

Mio. EUR	1. HALBJAHR 2017	1. HALBJAHR 2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-7,429	6,260
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3,788	-0,022
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13,259	-5,036
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2,042	1,202
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5,761	2,470
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,884	3,672

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im 1. Halbjahr 2017 ist gegenüber der Vorjahresperiode mit -7,4 Mio. EUR (Vorjahresperiode: 6,3 Mio. EUR) niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber der Vorjahresperiode gestiegenen Zukäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Auch der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist mit -3,8 Mio. EUR (Vorjahresperiode +/- 0,0 Mio. EUR) gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 zurückgegangen. Ursächlich hierfür sind der Erwerb der Berger Immobilienbesitz GmbH, Investitionen in eine Softwarelösung sowie der Ausbau des Büros in Eschborn.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist mit 13,3 Mio. EUR (Vorjahresperiode: -5,0 Mio. EUR) gestiegen, da insbesondere netto mehr neue Kredite und unbesicherte Darlehen im Rahmen der im 1. Halbjahr 2017 erfolgten Zukäufe aufgenommen, als Verbindlichkeiten durch Verkäufe zurückgeführt wurden.

Der Finanzmittelfonds zum 30.06.2017 beträgt 7,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,7 Mio. EUR).

## 1.6 VERMÖGENSLAGE

Gegenüber dem Jahresende 2016 ist die Bilanzsumme des Noratis Konzerns von 87,5 Mio. EUR auf 124,0 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im 1. Halbjahr 2017 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis Gruppe sowie die erfolgte Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs zurückzuführen.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude von 80,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2016 auf 98,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2017 erhöht. Die von dem 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 Anstieg der Sonstige Vermögensgegenständen von 0,9 Mio. EUR Ende Dezember 2016 auf 16,9 Mio. EUR zum 30. Juni 2017 ist primär auf Forderungen gegenüber Aktionären aus noch nicht eingezahltem Kapital zurückzuführen.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch die Kapitalerhöhung sowie das im 1. Halbjahr 2017

realisierte Ergebnis signifikant gestärkt werden. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital um 17,3 Mio. EUR von 6,6 Mio. EUR Ende 2016 auf 23,9 Mio. EUR zum 30. Juni 2017.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 1,0 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR ist hauptsächlich auf bereits verkaufte Vorratsimmobilien zurückzuführen, für die der Noratis Konzern noch Fertigstellungsverpflichtungen eingegangen ist sowie Rückstellungen aus Kosten in Verbindung mit dem Börsengang der Muttergesellschaft Noratis AG. Durch die Erstkonsolidierung der Berger Immobilienbesitz GmbH werden erstmalig zum 30. Juni 2017 latente Steuern in Höhe von 1,4 Mio. EUR verbucht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund des Nettozukaufs von Immobilien zum 30. Juni 2017 gegenüber dem Jahresende 2016 um 16,4 Mio. EUR auf 87,1 Mio. EUR gestiegen. Die erstmalig bilanzierte Anleihe von 5,2 Mio. EUR erklärt den Rückgang der Sonstige Verbindlichkeiten um 5,3 Mio. EUR gegenüber dem Jahresende 2016 auf 1,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2017, da im Juni unbesicherte Darlehen in die von der Muttergesellschaft Noratis AG begebene Anleihe gewandelt wurden.

## 2 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben. Seit Beginn des Geschäfts-

jahres 2017 haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich Chancen und Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung ergeben.

## 3 PROGNOSEBERICHT

Der Vorstand geht auch für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres von einem Fortbestand der aktuellen Rahmenbedingungen aus, die die positive Entwicklung des operativen Geschäfts unterstützen. Sowohl die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen als auch das Finanzierungsumfeld weiterhin attraktiv.

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 verliefen vor diesem Hintergrund für den Noratis

Konzern erneut sehr erfolgreich. Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 mit einer deutlichen Verbesserung der Umsätze und der Ergebnisse gerechnet. Dabei wird das Wachstum primär getrieben durch gesteigerte Veräußerungserlöse aus Blockverkäufen, insbesondere am Standort Dormagen. Für das Gesamtjahr 2017 rechnet die Gesellschaft bei Umsatzerlösen von rund 65 Mio. EUR mit einem um IPO Kosten bereinigten Ergebnis vor Ertragssteuern von rund 13,5 Mio. EUR.

## 4 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.

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 30. JUNI 2017

---

- 24 KONZERNZWISCHENBILANZ
  - 26 KONZERNZWISCHENGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
  - 27 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
- 



**KONZERNZWISCHENBILANZ  
ZUM 30. JUNI 2017**

AKTIVA	1. HALBJAHR 2017 30.06.2017	VORJAHR 31.12.2016
IN EUR		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	76.644	2.688
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.815	11.056
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.550	70.269
	134.366	81.325
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	98.114.112	80.182.030
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	186.108	105.981
Sonstige Vermögensgegenstände	16.868.678	906.079
	17.054.787	1.012.061
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.883.603	5.761.370
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	715.489	442.179
	123.979.004	87.481.654

PASSIVA	1. HALBJAHR 2017 30.06.2017	VORJAHR 31.12.2016
IN EUR		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	2.920.000	500.000
II. Kapitalrücklage	16.830.000	2.000.000
III. Bilanzgewinn	3.955.342	4.136.984
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	235.185	3.093
	23.940.527	6.640.077
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	1.990.568	1.635.242
2. Sonstige Rückstellungen	2.760.861	1.721.362
	4.751.430	3.356.604
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 0 (TEUR 0)	5.226.710	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 16.317 (TEUR 18.007) - davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 31.816 (TEUR 11.833)	87.059.720	70.625.747
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 0 (TEUR 6)	0	5.500
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 371 (TEUR 452)	371.495	452.281
5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern TEUR 68 (TEUR 74) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 1 (TEUR 4) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 1.064 (TEUR 3.161) - davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 0 (TEUR 955)	1.064.055	6.345.951
	93.721.982	77.429.479
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	155.136	55.493
<b>E. Passive latente Steuern</b>	1.409.927	0
	123.979.004	87.481.654

**KONZERNZWISCHENGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS ZUM 30. JUNI 2017**

IN EUR	1.1.2017 BIS ZUM 30.6.2017	1.1.2016 BIS ZUM 30.06.2016	1.1.2016 BIS ZUM 31.12.2016
1. Umsatzerlöse	33.058.639	17.543.973	44.560.308
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	671.472	-5.314.986	-9.165.191
3. Sonstige betriebliche Erträge	81.311	116.958	226.800
4. Materialaufwendungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-22.595.081	-6.429.463	-19.395.136
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.059.396	-1.504.906	-2.829.901
	-23.654.477	-7.934.370	-22.225.038
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-988.527	-861.815	-1.904.266
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-116.210	-107.616	-250.585
	-1.104.737	-969.431	-2.154.851
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-26.692	-18.743	-42.690
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.156.072	-591.009	-1.286.590
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	471	2.492	13.262
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.509.764	-1.839.162	-3.912.812
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.023.407	-323.703	-1.805.265
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.336.742</b>	<b>672.017</b>	<b>4.207.929</b>
12. Sonstige Steuern	-1.838	-1.948	-2.682
<b>13. Periodenergebnis</b>	<b>3.334.904</b>	<b>670.069</b>	<b>4.205.247</b>
14. Konzernfremden Gesellschaftern zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	-46	0	-57
15. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr	3.334.857	670.069	4.205.189
16. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	620.484	-68.205	-68.205
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>3.955.342</b>	<b>601.863</b>	<b>4.136.984</b>

**KAPITALFLUSSRECHNUNG**

IN TEUR	1. HALBJAHR 2017	1. HALBJAHR 2016	GESAMTJAHR 2016
Periodenergebnis	3.335	671	4.205
+/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26	19	43
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.040	-65	1.231
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-19	0	7
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.775	4.579	8.442
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-292	-662	-235
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.510	1.835	3.899
- Sonstige Beteiligungserträge			
+/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	3.433	323	1.805
+ Einzahlungen im Zusammenhang mit Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung	0	0	0
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-1.687	-440	-692
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.429</b>	<b>6.260</b>	<b>18.705</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-83	-1	-1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-70	-34	-50
+ 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	-3.635	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	13	13
+ Erhaltene Dividenden	0	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.788</b>	<b>-22</b>	<b>-38</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	1.011	0	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0	0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	-2.653	0	0
+ Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen von anderen Gesellschaftern			
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	41.174	12.473	19.586
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-24.830	-14.702	-29.391
- Gezahlte Zinsen	-1.443	-1.470	-4.234
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	-1.337
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	-1.337	0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.259</b>	<b>-5.036</b>	<b>-15.376</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.042</b>	<b>1.202</b>	<b>3.291</b>
+/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0
+/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	81	0	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.761	2.470	2.470
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.884</b>	<b>3.672</b>	<b>5.761</b>



ZWEIBRÜCKEN HERZOG-WOLFGANG STRASSE

# KONZERNANHANG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2017

- 
- 30 ALLGEMEINE HINWEISE
  - 32 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
  - 34 ANGABEN ZUR KONZERNZWISCHENBILANZ
  - 43 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNZWISCHENGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG
  - 45 SONSTIGE ANGABEN
-

## A. ALLGEMEINE HINWEISE

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 27. Juni 2017 aufgestellt.

Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den 31. Dezember 2016 sofern diese zur Bilanz gehören, die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2016 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, HRB 108645

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich bis zu diesem Zeitpunkt auf die Noratis GmbH.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONZERNSTRUKTUR

In den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

GESELLSCHAFT	WÄHRUNG	BETEILIGUNG %	EIGENKAPITAL NACH HGB 30.06.2017
Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn	TEUR	94	51
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	TEUR	100	5.374
Noratis Residential GmbH, Eschborn	TEUR	100	135
Berger Immobilienbesitz GmbH, Eschborn	TEUR	94	127

Die Noratis AG sowie alle Tochtergesellschaften sind operativ im Immobilienhandel tätig.

Die Noratis AG ist an der Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn, zu 94 % beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000. 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 EUR 25.000 bar gegründet. Die Noratis Wohnen GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 102252 geführt. Gegenstand des Unternehmens ist 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 EUR 25.000 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 (vormals Noratis GmbH) 94 % der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt am 30. Juni 2017 EUR 25.000.

Die Berger Immobilienbesitz 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 wird auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 30. Juni 2017 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 entspricht, der diesen an dem 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 wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres kein Unterschiedsbetrag.

**Zwischengewinne** waren im Konzern-Zwischenabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für den Konzern-Zwischenabschluss wurden die im vorangegangenen Konzernjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beibehalten. Auswirkungen aus den gesetzlichen Änderungen des BilRUG haben sich nur in dem jeweils in diesem Anhang dargestellten Umfang ergeben.

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 einbezogenen Unternehmen schließen auf denselben Stichtag der Noratis AG ab. Die Berger Immobilienbesitz GmbH wurde auf den 30. Juni 2017 erstmalig konsolidiert.

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 zu einem Netto-Einzelwert von EUR 150 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden; ihr sofortiger Abgang wurde unterstellt.

Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als EUR 150 bis EUR 1.000, die nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, wird das steuerliche Sammelpostenverfahren aus Vereinfachungsgründen auch in der Handelsbilanz angewandt.

Der Sammelposten wird pauschalierend jeweils mit 20 Prozent p. a. im Zugangsjahr und in den vier darauf folgenden Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

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. Durch die Erstkonsolidierung der Berger Immobilienbesitz GmbH auf den 30. Juni 2017 sind die erstmalig einbezogenen Grundstücke gemäß § 301 Abs.1 HGB angesetzt.

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

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

Die Ermittlung etwaig ausnahmsweise niedrigerer beizulegender Werte erfolgt nach dem Grundsatz der verlustfreien Bewertung, wobei von den voraussichtlichen Verkaufspreisen Abschläge für noch anfallende Kosten vorgenommen werden. Wie bereits in den vorangegangenen Geschäftsjahren bestand auch zwischen 1. Januar 2017 und 30. Juni 2017 kein Abwertungsbedarf.

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

Die **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 Berger Immobilienbesitz GmbH zum 30. Juni 2017 sind erstmalig passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.410 entstanden und zu erfassen. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 %.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind am 30. Juni 2017 wie im Vorjahr keine latenten Steuern gemäß § 306 HGB 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 2017

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	STAND 01.01.2017	ZUGANG	ABGANG	STAND 30.06.2017	STAND 01.01.2017	ZUGANG	ABGANG	STAND 30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016
IN EUR										
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.774	82.972	0	96.747	11.086	9.016	0	20.102	76.644	2.688
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	13.774	82.972	0	96.747	11.086	9.016	0	20.102	76.644	2.688
<b>II. Sachanlagen</b>										
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.024	0	0	16.024	4.968	240	0	5.209	10.815	11.056
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.500	70.717	0	265.218	124.231	17.436	0	141.668	123.550	70.269
<b>Summe Sachanlagen</b>	210.525	70.717	0	281.243	129.200	17.676	0	146.877	134.366	81.325
<b>Summe Anlagenvermögen</b>	<b>224.299</b>	<b>153.690</b>	<b>0</b>	<b>377.990</b>	<b>140.286</b>	<b>26.692</b>	<b>0</b>	<b>166.979</b>	<b>211.011</b>	<b>84.013</b>



## VORRÄTE

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien und Grundstücke. Zum 30. Juni 2017 bestand wie im Vorjahr kein Bestandsabwertungsbedarf auf den niedrigeren beizulegenden Wert. In den Vorräten sind auch aufgrund notariell beurkundeter Grundstückskaufverträge geleistete Kaufpreiszahlungen enthalten, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten zum

Stichtag des Konzern-Zwischenabschlusses noch nicht erfolgt ist. Dieser Übergang ist jedoch im Zeitraum zwischen dem Stichtag und der Erstellung des Zwischenabschlusses eingetreten.

Durch die Erweiterung des Konsolidierungskreises am 30. Juni 2017 haben sich die Vorräte um TEUR 17.260 erhöht.

## FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 30. Juni 2017 in Höhe von TEUR 17.055 (Vj. TEUR 1.012) sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital in

Höhe von TEUR 15.819 (Vj. TEUR 0). Wir verweisen auf die Ausführungen zum Gezeichneten Kapital. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 846 (Vj. TEUR 737).

## RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der Posten enthält im Wesentlichen Abgrenzungen hinsichtlich der im Zuge der aufgenommenen Dar-

lehen geleisteten Strukturierungsentgelte und Arrangement Fees sowie vorausgezahlte Mieten.

## GEZEICHNETES KAPITAL

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betrug das Stammkapital der Gesellschaft EUR 500.000 und die Kapitalrücklage EUR 2.000.000.

Mit Formwechselbeschluss der Gesellschafterversammlung vom 22. Mai 2017 (UR-Nr. S 204/2017 des Notars Jan Sobotta mit Amtssitz in Frankfurt am Main) wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft unter der Firma Noratis AG umgewandelt.

Im Zuge dieses Formwechsels übernahmen die im Zeitpunkt des Beschlusses vorhandenen Gesellschafter der Noratis GmbH das Grundkapital des neuen Rechtsträgers. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 2.000.000 (zuvor wurden EUR 1.500.000 der Kapitalrücklage entnommen

und in Stammkapital umgewandelt) besteht in auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien (2.000.000 Stück) mit einem rechnerischen Wert von EUR 1,00 je Aktie.

Die formwechselnde Umwandlung wurde am 2. Juni 2017 in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main mit dem Aktenzeichen HRB 108645 eingetragen.

Der Vorstand der Noratis AG ist durch Satzung ermächtigt das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 1.000.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2017 und in Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats vom 27. Juni 2017 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 920.000 durchgeführt.

Somit beträgt das Grundkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2017 EUR 2.920.000.

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

AKTIONÄRE	GESCHÄFTSSITZ ODER WOHNORT	ANTEIL IN EUR AM GEZ. KAPITAL	ANTEIL IN %	ANZAHL STIMMEN
Norlig GmbH	Eschborn	666.667	22,83	666.667
Igor Bugarski	Neu-Isenburg	666.666	22,83	666.666
SIA Hansahold	Riga, Lettland	666.667	22,83	666.667
Übrige Aktionäre		920.000	31,51	920.000
		<b>2.920.000</b>	<b>100,00</b>	

## KAPITALRÜCKLAGE

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 betrug die Kapitalrücklage EUR 2.000.000. Im Zusammenhang mit dem Formwechsel der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft wurden der Kapitalrücklage EUR 1.500.000 zur Erhöhung des Stammkapitals von EUR 500.000 auf EUR 2.000.000 entnommen.

(wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 16.330.000 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB eingestellt worden.

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 2.000.000 auf EUR 2.920.000

Zum Stichtag des 30. Juni 2017 beträgt somit die Kapitalrücklage EUR 16.830.000.

## SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Soweit zum Realisationszeitpunkt des Immobilienverkaufs noch Modernisierungsarbeiten ausstehen, berücksichtigt der Konzern die voraussichtlich noch anfallenden Aufwendungen durch den Ansatz einer Rückstellung. Zum 30. Juni 2017 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.463 (Vj. TEUR 1.245) passiviert.

Im Zusammenhang mit dem erstmaligen öffentlichen Angebot und der Einbeziehung sämtlicher

Aktien der Gesellschaft in den Handel im Scale Segment des Freiverkehrs (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse sind Rückstellungen in Höhe von TEUR 756 (Vj. TEUR 0) passiviert.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Weiteren personalbezogene Aufwendungen, Kosten für Rechtsstreitigkeiten sowie Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen.

## VERBINDLICHKEITEN

Zum 30. Juni 2017 enthalten die sonstigen Verbindlichkeiten verzinsliche Darlehen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 1.179) und Darlehen gegenüber den Gesellschaftern nahestehenden Personen in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR 4.515). Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

henden Personen in Höhe von TEUR 480 (Vj. TEUR 4.515). Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel im Einzelnen dargestellt:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL  
ZUM 30. JUNI 2017

ART DER VERBINDLICHKEIT	30.06.2017				GESAMT
	RESTLAUFZEIT			BESICHERT	
	BIS 1 JAHR	BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
IN TEUR					
1. Anleihe	0	5.227	0	0	<b>5.227</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.317	38.927	31.816	76.832	<b>87.060</b>
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	<b>0</b>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371	0	0	0	<b>371</b>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.064	0	0	0	<b>1.064</b>
- davon aus Steuern	68	0	0	0	68
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1	0	0	0	1

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL  
ZUM 31. DEZEMBER 2016

ART DER VERBINDLICHKEIT	31.12.2016				GESAMT
	RESTLAUFZEIT			BESICHERT	
	BIS 1 JAHR	BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		
IN TEUR					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.007	40.786	11.833	63.380	<b>70.626</b>
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6	0	0	0	<b>6</b>
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	452	0	0	0	<b>452</b>
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.161	2.230	995	0	<b>6.346</b>
- davon aus Steuern	74	0	0	0	74
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	4	0	0	0	4

Am 19. Juni 2017 hat die Noratis AG Inhaberschuldverschreibungen (Anleihe) im Gesamtnennbetrag von TEUR 5.700 (Globalurkunde) eingeteilt in 5.700 Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu je TEUR 1 verbrieft. Am Stichtag 30. Juni 2017 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.213 begeben.

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird mit 8 % p. a. verzinst. Dieser Zinssatz reduziert sich auf 7,5 % ab dem Zinszahlungstag bzw. Verzinsungsbeginn, der der Einbeziehung der Aktien der Gesellschaft in den Handel an einem unregulierten Markt (Freiverkehr) einer Börse oder Zu-

lassung zum Handel an einem regulierten Markt unmittelbar folgt. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag des 30. Juni 2017 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 14 im Posten enthalten.

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

Im Zuge der Erstkonsolidierung der Berger Immobilienbesitz GmbH haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 11.305 erhöht.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Wohnen GmbH gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für Objektfinanzierungen Patronatsklärungen dergestalt abgegeben, dass die Noratis Wohnen GmbH finanziell so ausgestattet wird, dass sie ihren Verbindlichkeiten aus den Kreditverträgen nachkommen kann. Zum 30. Juni 2017 beträgt das seitens der Noratis Wohnen GmbH in Anspruch genommene Darlehensvolumen TEUR 19.626 (Vj. TEUR 34.564).

Im Zeitpunkt der Zwischenabschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus diesen Patronatsklärungen nicht zu rechnen, da die Tochterge-

sellschaft ihren Verpflichtungen aus den Kreditverträgen nachgekommen ist.

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 2017 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 1.118 aus.

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

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum Zwischenbilanzstichtag bestehen im Konzernkreis sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 684 (Vj. TEUR 239) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2017 und 2022.

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zum 30. Juni 2017 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos – zeit- und volumengleich – mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 2.730. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 30. Juni 2017 TEUR -29. Die Ermittlung erfolgt auf Basis indikativer Bewertungsmethoden. Der aus den Darlehen variierende Zinsaufwand wird durch den sich gegenläufig entwickelnden variablen Zinsertrag aus den Zinsswaps gedeckt, sodass 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 Sicherungs-

geschäft 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 (cap) für einen Betrag in Höhe von TEUR 12.013 vereinbart. Zum 30. Juni 2017 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 33.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2017 keine Posten enthalten.

### GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zum 30. Juni 2017 bestehen keine wesentlichen zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäftsbeziehungen gemäß § 285 Nr. 21 HGB i.V.m. § 288 Abs. 2 S. 4 HGB. Einzelne Aktionäre haben Bürgschaften für besicherte und un-

besicherte Bankdarlehen der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen übernommen. Darüber hinaus gibt es zum Bilanzstichtag verzinsliche Darlehen gegenüber Aktionären nahestehenden Personen.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

	01.01.–30.06.2017		01.01.–30.06.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse				
- Verkaufserlöse	30.409	92	14.108	80
- Mieterlöse Wohnobjekte	2.580	8	3.399	20
- Mieterlöse Gewerblich	21	-	37	-
- Dienstleistungen	49	-	0	-
	<b>33.059</b>	<b>100</b>	<b>17.544</b>	<b>100</b>

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 Moder-

nisierungsmaßnahmen (CAPEX). Diese erhöhen entsprechend den Bestand an Vorratsimmobilien während Abgänge von Immobilien aus Immobilienverkäufen als Bestandsminderungen ausgewiesen werden.

	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
	TEUR	TEUR
Zugänge Immobilien	22.595	6.429
Abgänge Immobilien	-21.924	-11.744
	<b>671</b>	<b>-5.315</b>

**MATERIALAUFWAND**

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigte Materialaufwand enthält die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Kosten des Ankaufs und CAPEX-Maßnahmen), noch ausstehende CAPEX-Maß-

nahmen für bereits veräußerte Liegenschaften sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens.

	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
	TEUR	TEUR
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (ohne CAPEX)	22.250	6.429
Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte	345	0
Umlagefähige Betriebskosten	501	802
Nicht umlagefähige Betriebskosten	558	703
	<b>23.654</b>	<b>7.934</b>

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 2.156 (Vj. 591) werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Desweiteren sind

einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der Aufnahme der Gesellschaft in das Scale Segment in Höhe von TEUR 1.505 (Vj. TEUR 0) enthalten.

	01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
	TEUR	TEUR
Vertriebskosten	1	2
Sonstige Betriebskosten	2.155	589
	<b>2.156</b>	<b>591</b>

**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 2.023 (Vj. TEUR 324) belasten das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zum 30. Juni 2017.

**E. SONSTIGE ANGABEN****EVENTUALSCHULDEN**

Es liegen keine Erkenntnisse über zu berichtende Ereignisse vor.

**VORSTAND**

Der Vorstand der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.-Bauingenieur, Neu-Isenburg  
Vorsitzender des Vorstands (Chief Executive Officer, CEO)
- André Speth, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main  
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.

Bis zum Zeitpunkt der Umwandlung der Noratis GmbH in die Noratis AG zum 22.05.2017 setzte sich die Geschäftsführung der Noratis GmbH wie folgt zusammen:

- Igor Christian Bugarski, Dipl.-Bauingenieur, Neu-Isenburg
- André Speth, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main (ab 07/2016)
- Oliver C. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus (bis 07/2016)

**AUFSICHTSRAT**

Der Aufsichtsrat der Noratis AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Oliver C. Smits, Dipl.-Kaufmann, Königstein im Taunus (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Jens Bräutigam, Dipl.-Bauingenieur, Bonn (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
- Hendrik von Paepcke, Dipl.-Kaufmann, Lehmkuhlen

**MITARBEITER**

Zum 30. Juni 2017 wurden 25 Mitarbeiter (Vj. 24) beschäftigt.

Im Innendienst wurden 22 und im Außendienst 3 Mitarbeiter beschäftigt.

**VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG**

Mit Vertrag vom 30. Juni 2017 hat die Noratis AG (Emittentin) das Recht erlangt, von der SIA Hansa+ (Gläubigerin), Riga, Lettland, Inhaberschuldverschreibungen (wir verweisen auf die Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) mit einem Nennbetrag von TEUR 3.765 zzgl. den aufgelaufenen Zinsen bis zum 5. Juli 2017 zu erwerben. Mit der Zahlung (Kaufpreis) wurde das Recht am 4. Juli 2017 ausgeübt.

**MITTEILUNGEN NACH § 20 AKTG**

Im Juli 2017 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass die Norlig GmbH, Eschborn, und die SIA Hansahold, Riga, Lettland, mit jeweils zu mehr als der vierte Teil an der Noratis AG beteiligt sind.

Im Juli 2017 hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass sowohl die Norlig GmbH, Eschborn, als auch die SIA Hansahold, Riga, Lettland, mit jeweils zu weniger als der vierte Teil an der Noratis AG beteiligt sind.

**GENEHMIGTES KAPITAL**

Am 30. Juni 2017 besteht ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs.1 Nr.4) in Höhe von TEUR 1.000.

**Noratis AG**

Eschborn, den 8. September 2017

**Igor Christian Bugarski**  
Vorsitzender des Vorstandes

**André Speth**  
Vorstand

**FINANZKALENDER**

DATUM	EVENT
<b>November 2017</b>	<b>Deutsches Eigenkapitalforum</b>
<b>31. Dezember 2017</b>	<b>Geschäftsjahresende</b>
<b>Mai 2018</b>	<b>Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017</b>
<b>Juni 2018</b>	<b>Ordentliche Hauptversammlung 2018</b>

**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 Zwischenbericht der Noratis AG enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die bekannten wie auch unbekanntem Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Die zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf den Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen des Vorstands der Noratis AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. Mit der Verwendung von Worten wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Begriffen mit Bezug auf das Unternehmen werden zukunftsbezogene Aussagen gekennzeichnet. Faktoren, die eine Abweichung der zukunftsbezogenen Aussagen von den tatsächlichen Ergebnissen des Unternehmens bewirken oder beeinflussen können sind z. B. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, Preisveränderungen, die Situation auf den Finanzmärkten oder allgemeine konjunkturelle Entwicklungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den zukunftsbezogenen Aussagen zu Grunde gelegten Einschätzungen, Erwartungen oder Prognosen des Vorstands der Noratis AG als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der Noratis AG von denjenigen abweichen, die in den zukunftsbezogenen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung zukunftsbezogener Aussagen.





Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

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