

NORRATIS

Halbjahresbericht 2018

Konzernkennzahlen (HGB)

| | 2017 | 1. Halbjahr 2017 | 1. Halbjahr 2018 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Umsatz (Mio. EUR) | 68,0 | 33,1 | 20,8 |
| EBIT (Mio. EUR) | 15,2* | 6,9* | 4,7* |
| EBT (Mio. EUR) | 12,2** | 5,4** | 3,5** |
| Konzernüberschuss (Mio. EUR) | 8,7 | 3,3 | 2,6 |
| Ergebnis pro Aktie (unverwässert; EUR) | 2,97*** | 1,14*** | 0,71**** |
| Bilanzsumme (Mio. EUR) | 127,8 | 124,0 | 135,0 |
| Verkaufte Wohnungen | 587 | 331 | 133 |
| Bestandswohnungen | 1.194 | 1.073 | 1.404 |
| Mietfläche des Wohnungsbestandes (gerundet) | 80.000 qm | 75.000 qm | 95.000 qm |

* vor IPO-Kosten 2017 bzw. vor Kosten Kapitalerhöhung 2018: Jahr 2017 EUR 16,7 Mio., 1. Halbjahr 2017 EUR 8,4 Mio., 1. Halbjahr 2018 EUR 5,5 Mio.

** vor IPO-Kosten 2017 bzw. vor Kosten Kapitalerhöhung 2018: Jahr 2017 EUR 13,7 Mio., 1. Halbjahr 2017 EUR 6,9 Mio., 1. Halbjahr 2018 EUR 4,3 Mio.

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

**** auf Basis von rd. 3,60 Mio. Aktien nach Kapitalerhöhung in 2018

Inhalt

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 04 | VORWORT |
| 06 | GRUNDLAGEN DES KONZERNS |
| 12 | NORATIS AM KAPITALMARKT |
| 14 | KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT |
| 27 | KONZERNZWISCHENABSCHLUSS |
| 31 | KONZERNANHANG |
| 51 | FINANZKALENDER / IMPRESSUM / KONTAKT |

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die Noratis AG ist auch im 1. Halbjahr 2018 auf einem dynamischen Wachstumskurs geblieben. Plangemäß haben wir unseren Immobilienbestand weiter ausgebaut, bereits erste Verkäufe getätigt und zudem durch die erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung weitere finanzielle Mittel für das geplante Wachstum erhalten. Damit wollen wir die sich unverändert im Markt bietenden Möglichkeiten optimal nutzen.

Im 1. Halbjahr 2018 haben wir mit den notariellen Beurkundungen von 161 Wohnungen in Frankfurt am Main und Ratingen sowie 365 Wohnungen in Celle, Königslutter und Trier bereits weitere Immobilienportfolios sichern bzw. erwerben können. Plangemäß haben wir auf der Verkaufsseite neben den laufenden Privatisierungen von Wohnungen in Dormagen und Krefeld unser Portfolio in Schwarzenbek mit 99 Wohneinheiten veräußert. Entsprechend ist unser Immobilienbestand weiter gewachsen und lag mit 1.404 Wohneinheiten per Ende Juni 2018 um rd. 18 Prozent über dem Wert von Ende 2017. Auf Jahres-sicht konnten wir unseren Wohnungsbestand sogar um mehr als 30 Prozent ausbauen. Der gestiegene Immobilienbestand zeigt sich auch positiv bei den Mieteinnahmen. Diese sind im 1. Halbjahr 2018 auf rd. 3,3 Mio. EUR von 2,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum gestiegen. Unser Umsatz, der neben den Mieteinnahmen insbesondere die Er-

löse aus Objektverkäufen enthält, lag mit rd. 20,8 Mio. EUR wie von uns erwartet unter dem Wert des Vorjahres von 33,1 Mio. EUR. Hintergrund ist, dass der Hauptteil der für dieses Jahr geplanten Objektverkäufe auf die zweite Jahreshälfte entfällt. Entsprechend liegt auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, zum Halbjahr mit 4,7 Mio. EUR noch unter dem Vorjahreswert von 6,9 Mio. EUR. Die Werte verstehen sich dabei nach den Kosten der Kapitalerhöhung bzw. nach den Kosten des Börsengangs.

Für das Gesamtjahr 2018 gehen wir von einer Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung aus. So konnten wir bereits im Juli durch die Protokollierung eines Wohnquartiers in Frankfurt den Erwerb von weiteren 356 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten vertraglich sichern. Unsere Prognose, das EBIT und das Vorsteuerergebnis gegenüber 2017 weiter zu steigern, bestätigen wir. Dabei investieren wir unverändert auch in den Ausbau der Unternehmensstruktur. Dies zeigt sich unter anderem bei der Mitarbeiterzahl, die per Ende Juni auf über 40 angewachsen ist. Ein wichtiger Meilenstein für das weitere Wachstum war zudem die erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung im Mai. Bei einem Ausgabepreis von 22,50 EUR je Aktie konnten wir einen Bruttomittelzufluss von rd. 15,3 Mio. EUR erzielen.



Igor Christian Bugarski
CEO



André Speth
CFO

Per Ende Juni 2018 ist die Noratis AG nunmehr 1 Jahr an der Börse. Wir sehen den Börsengang als einen großen Erfolg. Unsere Strukturen haben wir ausgebaut und unseren Immobilienbestand deutlich erweitert. Zudem erfahren wir heute durch die Börsennotierung eine viel höhere Wahrnehmung, die sich auch operativ positiv bemerkbar macht. So ist beispielsweise die Noratis AG als Arbeitgeber attraktiver, was die Personalbeschaffung erleichtert.

Als Bestandsentwickler bieten wir unseren Aktionären ein Geschäftsmodell, das stabile Mieteinnahmen mit überdurchschnittlichen Renditen aus dem Entwicklergeschäft kombiniert. Diese Kombination aus Stabilität und Rendite wollen wir auch durch unsere Dividendenpolitik zum Ausdruck bringen, die eine Ausschüttung von rd. 50 Prozent eines Jahresüberschusses vorsieht. Umso mehr hat uns die breite Zustimmung auf unserer 1. Hauptversammlung gefreut, die mit 100 Prozent für eine Ausschüttung von 1,50 EUR pro Aktie gestimmt hat.

Die positive Entwicklung der Noratis AG wäre ohne unsere Mitarbeiter nicht möglich. Wir möchten uns deshalb für das Engagement und den unermüdlichen Einsatz bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern, Kunden und Mietern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Nicht zuletzt möchten wir uns bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken und wir würden uns freuen, wenn Sie Ihre Noratis AG auch in Zukunft eng begleiten.

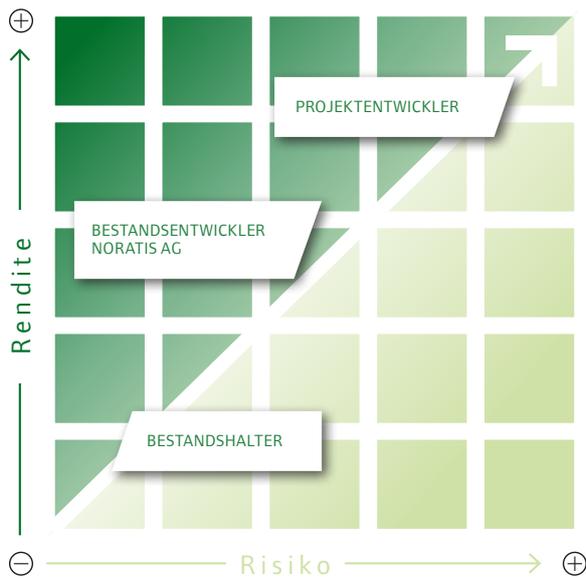
Mit freundlichen Grüßen

Igor Bugarski

André Speth

Über das Unternehmen

Als Wertentwickler von Bestandswohnungen ist der Noratis-Konzern deutschlandweit tätig und besetzt mit seinem Geschäftsmodell eine attraktive Nische im deutschen Immobilienmarkt. Stetige Einnahmen aus der Wohnungsvermietung sichern einen regelmäßigen Cashflow, während Veräußerungen von aufgewerteten Immobilien für zusätzliche Gewinne sorgen. Somit kombiniert Noratis sowohl die Vorteile eines Bestandshalters als auch die Vorzüge eines Projektentwicklers. Die unten abgebildete Risiko-Rendite-Kurve zeigt die erfolgreiche Positionierung von Noratis als Bestandsentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland:



ERLENSEE Beethovenstraße



GROSSKROTZENBURG Robert Koch Weg



DORMAGEN Am Rath



WEIMAR Fuldaer Straße



RIEDSTADT Moselstraße



Strategie

Die Strategie der Noratis-Gruppe zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios, was für stabile Cashflows durch Mieteinnahmen sorgt. Die Veräußerung von modernisierten und optimierten Immobilien sorgt für attraktive Entwicklerrenditen und zeichnet das

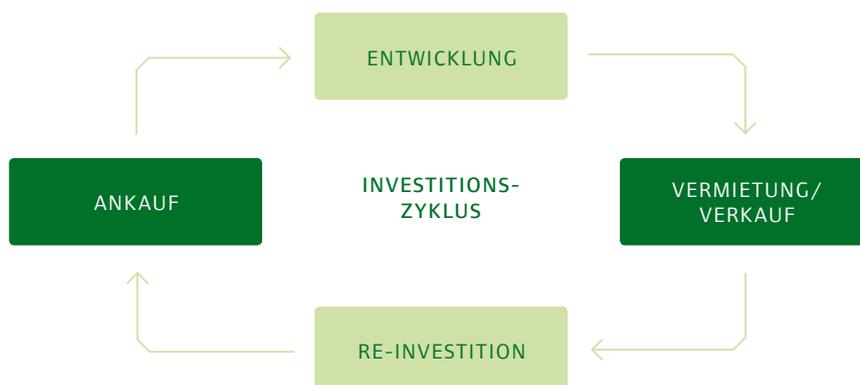
Geschäftsmodell der Noratis aus. Auf diese Weise werden die wesentlichen Charakteristika von Wohnimmobilienbestandshaltung und -entwicklung kombiniert. Durch mehr Zukäufe als Verkäufe soll der Immobilienbestand stetig weiter ausgebaut werden.

Auswahl der Objekte und Geschäftsmodell

Noratis investiert im gesamten Bundesgebiet in Wohnimmobilien in Sekundärlagen, die ein attraktives Entwicklungspotenzial in technischer und/oder kaufmännischer Sicht aufweisen. Im Fokus stehen Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere der 50er bis 70er Jahre, die sich in Mittel- und Kleinstädten ab 10.000 Einwohnern oder am Rand von Ballungszentren befinden. In der Regel fokussiert sich die Noratis-Gruppe bei ihren Investitionen auf eine Portfoliogröße zwischen 20 und 1.000 Wohneinheiten.

Aufgrund der strategischen Ausrichtung, der Erfahrung und Entwicklungskompetenz der Noratis AG wird insbesondere in Objekte mit Modernisierungstau oder Leerstand investiert, um diese anschließend zu optimieren.

Ziel von Noratis ist es, die Wohnqualität der Bestandswohnungen zu erhöhen und gleichzeitig bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen zu erhalten. Neben dem Ankauf und der Aufwertung von Objekten ist die Veräußerung optimierter Immobilien, die entweder im Block oder durch Einzelprivatisierung erfolgt, ein fester Bestandteil des Geschäftsmodells. Die daraus resultierenden Erlöse werden wiederum für den Ankauf neuer Portfolios verwendet. Bis zur Veräußerung werden die Immobilien im Bestand gehalten und generieren durch die Mieteinnahmen einen stabilen Cashflow. Ein Team aus über 40 Mitarbeitern deckt alle Kernbereiche der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich inhouse ab. Ein erstklassiger Marktzugang, ein erfahrenes Asset-Management-Team sowie ein exzellenter und verkaufstarker Vertrieb sorgen dafür, flexibel und schnell auf Marktopportunitäten reagieren zu können.



FRANKFURT NIEDERRAD Donnersbergstraße



FRANKFURT NIEDERRAD Kalmitstraße



Das Immobilien-Portfolio

Zum 30. Juni 2018 lag der Immobilienbestand der Noratis-Gruppe bei rund 1.400 Einheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 95.000 m². Das unverändert dynamische Wachstum der Noratis AG im 1. Halbjahr 2018 zeigt sich am weiteren Ausbau des Immobilienportfolios, das per 30. Juni 2018 um rd. 18 Prozent über dem Bestand vom 31.12.2017 lag. Gegenüber dem 30.06.2017 betrug der Zuwachs über 30 Prozent. Die im aktuellen Bestand befindlichen Immobilien verteilen sich deutschlandweit auf 14 Standorte. Im Mai bzw. Juni wurde der Erwerb von

insgesamt 161 Wohneinheiten in Frankfurt und Ratingen sowie 365 Wohneinheiten in Celle, Königslutter und Trier durch notarielle Kaufverträge gesichert, wobei die Liegenschaften in Celle und Königslutter bereits zum 30. Juni in den Bestand der Gesellschaft übergegangen sind. Veräußert wurden u.a. 99 Wohnungen in Schwarzenbek. Nach Ende des Berichtszeitraums hat die Noratis im Juli den Ankauf eines Wohnquartiers mit 356 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten in Frankfurt am Main vermeldet.



RÜGEN Karl-Liebnecht-Straße

ZWEIBRÜCKEN Herzog-Wolfgang-Straße



ZWEIBRÜCKEN Herzog-Wolfgang-Straße



Noratis am Kapitalmarkt – HJ Bericht 2018

Die Stimmung an den deutschen Aktienmärkten war in den ersten sechs Monaten 2018 von Unsicherheit geprägt. Der sich weiter zuspitzende Handelskrieg zwischen den USA und China sowie aufkommende Ängste in Bezug auf eine Konjunkturertrübung belasteten die Indizes immer wieder. Der deutsche Leitindex DAX, der die 30 größten deutschen Unternehmen umfasst, verlor im ersten Halbjahr 2018 rund 4,7 Prozent. Der Nebenwertindex MDAX gab im gleichen Zeitraum um rd. 1,3 Prozent nach. Nur der Kleinwertindex SDAX konnte ein leichtes Plus von gut 0,5 Prozent in den ersten sechs Monaten aufweisen.

Die Aktie der Noratis AG konnte an die positive Kursentwicklung des zweiten Halbjahres 2017 anknüpfen. Nachdem die Aktie am Anfang des Jahres zunächst nachgab und sowohl am 6. Februar als auch am 9. Februar den tiefsten Xetra-Schlusskurs bei 20,20 EUR markierte, sorgte die gute Geschäftsentwicklung der Gesellschaft im Anschluss für einen deutlichen Anstieg der Noratis-Aktie. Am 25., 27. und 30. April verbuchte das Papier die höchsten Xetra-Schlusskurse im Halbjahr bei 29,20 EUR. Im Mai führte die Noratis AG eine Bezugsrechtskapitalerhöhung zu einem Bezugspreis von 22,50 EUR durch. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich hierdurch von 2.920.000,00 EUR um 681.897,00 EUR auf 3.601.897,00 EUR. Die Mittel der Kapitalerhöhung werden für das weitere Wachstum der Gesellschaft verwendet mit dem Ziel, das Volumen an Vorratsimmobilien künftig weiter zu steigern.

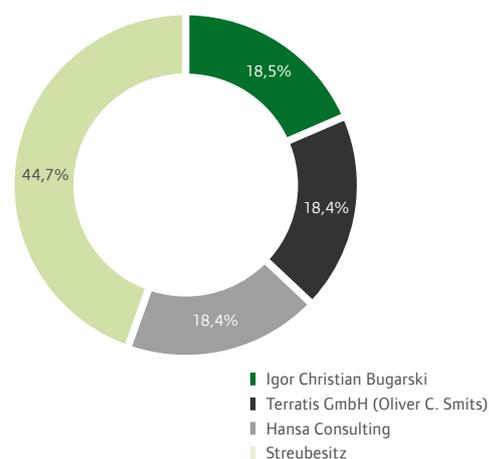
Am 29. Juni 2018 ging die Aktie mit einem Xetra-Schlusskurs von 21,50 EUR aus dem Handel. Nach Ende des Berichtszeitraums legte das Papier aufgrund der weiteren positiven Meldungen zur Geschäftsentwicklung wieder zu und notierte im August bei rd. 25 EUR deutlich über dem Ausgabepreis der Kapitalerhöhung. Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich pro Tag rund 7.800 Aktien der Noratis AG an allen deutschen Börsenplätzen gehandelt. Rund 53 Prozent davon entfielen auf das elektronische Handelssystem Xetra.

Am 3. Mai 2018 fand in Eschborn die erste ordentliche Hauptversammlung der Noratis AG als börsennotierte Gesellschaft statt. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit verabschiedet. Dabei wurde unter anderem die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,50 EUR je Aktie beschlossen.

Während des Berichtszeitraums beobachteten mehrere Analysten die Noratis AG. Sowohl die Analysten von Independent Research als auch von SMC Research stuften die Aktie am 25. Juni mit einem Kursziel von 34 EUR zum Kauf ein.

Die Pflege und Intensivierung des Kontakts zu Investoren, Analysten und Journalisten ist für Noratis weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Unternehmenskommunikation. Der Vorstand präsentierte daher im Rahmen mehrerer Kapitalmarktkonferenzen sowie im Einzelgespräch das Geschäftsmodell von Noratis. Ferner informiert Noratis regelmäßig über aktuelle Entwicklungen der Gesellschaft via Ad-hoc- und Pressemitteilungen sowie mittels Halbjahres- und Geschäftsberichten. Weitere Informationen zur Gesellschaft und der Aktie finden sich im Investor Relations Bereich unter www.noratis.de/investor-relations

Aktionärsstruktur



Kursentwicklung der Noratis-Aktie im Zeitraum vom 1. Januar 2018 - 30. Juni 2018

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 2018 | 77,4 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 |



Konzernlagebericht

für das 1. Halbjahr 2018

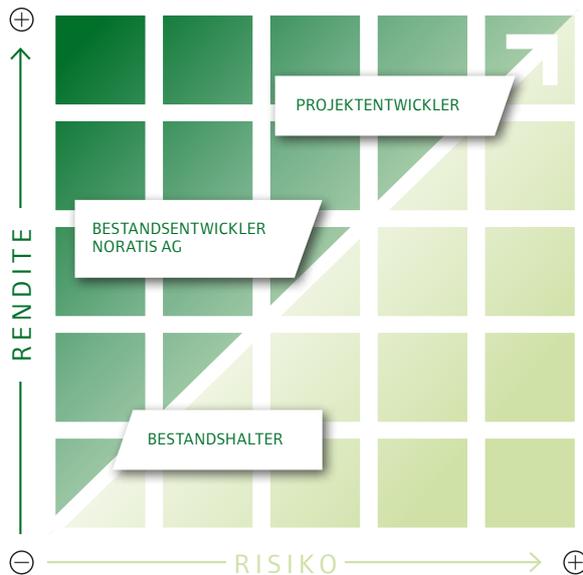
- 16** 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
 - 17** 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE
 - 23** 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
 - 23** 4. PROGNOSEBERICHT
 - 24** 5. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT BEZOGEN
AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESS
-

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 Entwicklung 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 in überwiegendem Umfang wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.

Das Team des Noratis-Konzerns mit 42 Mitarbeitern zum 30. Juni 2018 (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 bereits 21 Projekte mit mehr als 1.700 Wohnungen und einem Verkaufsvolumen von rund 140 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 30. Juni 2018 besteht aus rund 1.400 Einheiten (inkl. Gewerbeobjekte) mit einer Fläche von etwa 95.000 Quadratmetern.

1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios bei stabilen Cashflows durch Mieteinnahmen. Der Großteil der Umsatzerlöse wird 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 börsennotierte 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 Prozent und an der Ende Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH 94 Prozent der Geschäftsanteile.

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 Einkauf- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse inkl. realisierter Verkaufs-

marge, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus wird der Loan to Value (LTV) und die Eigenkapitalquote 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

Die deutsche Wirtschaft wird in 2018 nach einer Einschätzung des DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. weiterhin deutlich wachsen. Sie kann in 2018, so das DIW im Juli 2018, allerdings voraussichtlich nicht an die hohen Wachstumsraten des Jahres 2017 anknüpfen. Erwartet wird in 2018 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9 Prozent. Im März 2018 war das DIW noch von einem Wachstum um 2,4 Prozent ausgegangen.

Die Rücknahme der Wachstumsschätzung resultiert vor allem aus dem Handelskonflikt zwischen den USA, der Europäischen Union und China, der die Investitionstätigkeit von Unternehmen bremst. Im 1. Quartal 2018 lag das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland bei 0,4 Prozent, im 2. Quartal etwas höher bei 0,5 Prozent.

2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Am deutschen Immobilienmarkt gibt es nach Auffassung des DIW wie in vielen anderen Staaten auch Anzeichen für spekulative Überbewertungen, allerdings in erster Linie in den deutschen Großstädten.

Am deutschen Wohn-Investmentmarkt haben infolge der Produktknappheit Nischensegmente wie Mikrowohnen und studentisches Wohnen sowie Projektentwicklungen eine höhere Bedeutung bei Investoren erlangt. In den ersten sechs Monaten 2018 wurden nach Angaben von BNP Paribas Real Estate rund 100.000 Wohnungen für insgesamt rund 11 Milliarden EUR veräußert (Transaktionen ab 30 Wohneinheiten). Dies ist das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten, das den Vorjahreswert noch einmal um 82 Prozent übertroffen hat. Auch der zehnjährige Durchschnitt ist um rund 70 Prozent übertroffen. Unterstrichen wird das rege Marktgeschehen außerdem durch die Anzahl der in die Analyse einbezogenen Verkäufe, die bei über 170 liegt und den zehnjährigen Schnitt damit um mehr als die Hälfte übersteigt. Mit einem Anteil am gesamten Transaktionsvolumen von rund 44 Prozent haben die deutschen

Wohnimmobilienaktiengesellschaften im ersten Halbjahr 2018 am meisten investiert.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat Ende Juli 2018 mitgeteilt, dass sie ihre Politik niedriger Zinsen noch bis Mitte 2019 weiterverfolgen und den Leitzins unverändert bei 0,0 Prozent belassen wird. Die EZB begründete ihre Entscheidung damit, dass die Eurozone weiterhin beträchtliche geldpolitische Stimulierung benötige.

Das Niedrigzinsniveau begünstigt Wohnungskäufer und so könnten die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland nachfragebedingt weiter steigen. Die Preise in den deutschen TOP 7-Standorten dürften allerdings mittlerweile in Bereichen angekommen sein, in denen nur noch von niedrigeren Steigerungsraten auszugehen ist. Der Investitionsschwerpunkt des Noratis-Konzerns auf Wohnungen mit Entwicklungspotenzialen in kleinen und mittleren Städten sowie in Randgebieten von Ballungszentren trägt dieser Entwicklung Rechnung.

2.3. Geschäftsverlauf

Das für den Noratis-Konzern prägende Ereignis im 1. Halbjahr 2018 war die im Mai erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung. Die Gesellschaft konnte zur Umsetzung der Wachstumsstrategie einen Emissionserlös von brutto 15,3 Mio. EUR erzielen. Durch die Ausgabe von 681.897 Aktien zum Preis von 22,50 EUR je Aktie stieg das gezeichnete Kapital um 682 TEUR auf 3.602 TEUR und die Kapitalrücklage um 14,7 Mio. EUR auf 31,5 Mio. EUR. Damit einhergehend erhöhte sich der Streubesitz auf knapp 45 Prozent.

Auch das operative Geschäft der Gruppe verlief in den ersten sechs Monaten des Jahres in einem weiterhin freundlichen Marktumfeld positiv. Zwar sind sowohl Umsatz als auch EBIT und EBT im Vergleich zum Vorjahreszeitraum planmäßig zurückgegangen, allerdings konnten die erzielten Margen in Prozent vom Umsatz auf dem hohen Niveau des 1. Halbjahres 2017 gehalten werden.

Ursächlich für den Rückgang der Kennzahlen im ersten Halbjahr sind insbesondere geringere Umsatzerlöse aus Verkäufen, da der wesentliche Teil der Veräußerungen in 2018 aufgrund der laufenden Verkaufsvorbereitungen in der zweiten Jahreshälfte erfolgen soll. In den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 konnten dennoch ein Blockverkauf am Standort Schwarzenbek an einen institutionellen Investor im Juni 2018 mit 99 Einheiten sowie die laufende Privatisierung in Dormagen erfolgreich umgesetzt werden. Aufgrund der im Verlauf des zweiten Halbjahres geplanten Veräußerungen wird auf Gesamtjahresbasis mit einer Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahr gerechnet.

Im Zuge der Kapitalerhöhung wurde das Eigenkapital deutlich gestärkt und lag zum 30. Juni 2018 bei 42,8 Mio. EUR. Entsprechend hat sich die Eigenkapitalquote von 22,9 Prozent im Vorjahr auf 31,7 Prozent verbessert.

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

Zukäufe

| Standort | Anzahl Einheiten | Vertriebsweg |
|----------------------|------------------|--------------|
| Celle / Königslutter | 345 | Blockverkauf |

Verkäufe

| Standort | Anzahl Einheiten | Vertriebsweg |
|---------------|------------------|----------------|
| Dormagen | 31 | Privatisierung |
| Krefeld | 3 | Privatisierung |
| Schwarzenbek | 99 | Blockverkauf |
| Gesamt | 133 | |

Der **Wohnimmobilienbestand** der Gruppe betrug zum Halbjahresende 1.404 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

| Standort | Anzahl Einheiten | Vertriebsweg |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Celle / Königslutter | 345 | Blockverkauf |
| Dormagen | 17 | Privatisierung |
| Erlensee | 46 | Blockverkauf |
| Frankfurt Bornheim ⁽¹⁾⁽²⁾ | 60 | Blockverkauf |
| Frankfurt Fechenheim | 19 | Blockverkauf |
| Frankfurt Niederrad | 100 | Privatisierung |
| Gladbeck ⁽²⁾ | 32 | Blockverkauf |
| Großkrotzenburg ⁽³⁾ | 52 | Privatisierung |
| Ratzeburg/Mölln ⁽²⁾ | 355 | Blockverkauf |
| Raum Erfurt | 121 | Blockverkauf |
| Riedstadt | 24 | Blockverkauf |
| Rügen ⁽²⁾ | 142 | Blockverkauf |
| Trier | 80 | Blockverkauf |
| Zweibrücken | 11 | Privatisierung |
| Gesamt | 1.404 | |

⁽¹⁾ Im Rahmen der Transaktion wurde eine größere Gewerbeinheit erworben, die rund 50 Prozent der Mieteinnahmen generiert.

⁽²⁾ Inkl. Gewerbeinheiten (Frankfurt: 1, Gladbeck: 3, Ratzeburg/Mölln: 1, Rügen: 3)

⁽³⁾ Zusammenlegung von Wohneinheiten im Rahmen der Modernisierung

Insgesamt konnte der Immobilienbestand im 1. Halbjahr 2018 mit 1.404 Einheiten (31. Dezember 2017: 1.194 Einheiten) und einem Bilanzvolumen von 114,1 Mio. EUR (31. Dezember 2017: 99,2 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen plangemäß gesteigert werden.

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

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:

| Mio. EUR | 1. Halbjahr 2018 | 1. Halbjahr 2017 | Geschäftsjahr 2017 |
|---|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Verkaufte Einheiten | 133 | 331 | 587 |
| Umsatzerlöse | 20,8 | 33,1 | 68,0 |
| Umsatzerlöse Verkauf | 17,5 | 30,4 | 61,9 |
| Kosten der Veräußerung (inkl. ausstehender Modernisierungskosten) | -11,5 | -21,9 | -44,2 |
| Rohrertrag Verkauf | 6,0 | 8,5 | 17,7 |
| Umsatzerlöse Mieten | 3,3 | 2,6 | 6,1 |
| Kosten der Vermietung | -1,6 | -1,1 | -2,3 |
| Rohrertrag Vermietung | 1,7 | 1,5 | 3,8 |
| Rohrertrag | 7,7 | 10,1 | 21,5 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 0,6 | 0,1 | 0,2 |
| Personalaufwand | -1,7 | -1,1 | -2,4 |
| Abschreibungen | -0,1 | -0,0 | -0,1 |
| Sonstige betriebliche Kosten (ohne IPO/Kapitalerhöhung) | -1,0 | -0,6 | -2,5 |
| EBIT | 5,5 | 8,4 | 16,7 |
| Netto-Zinsaufwendungen | -1,2 | -1,5 | -3,0 |
| EBT | 4,3 | 6,9 | 13,7 |
| Sondereffekt IPO/Kapitalerhöhung | -0,8 | -1,5 | -1,5 |
| Steuern | -0,9 | -2,0 | -3,6 |
| Konzernergebnis | 2,6 | 3,3 | 8,6 |

Aus rechnerischen Gründen können in der Tabelle Rundungsdifferenzen auftreten.

Im 1. Halbjahr 2018 beläuft sich der Konzernumsatz auf 20,8 Mio. EUR. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die Umsätze aufgrund geringerer Blockverkäufe zurückgegangen. Im Verlauf des 2. Halbjahres sind weitere Veräußerungen geplant, sodass auf Gesamtjahresbasis mit einer Ergebnissteigerung im Vergleich zum Vorjahr gerechnet wird. Die Umsatzerlöse aus Mieten sind bedingt durch den höheren Immobilienbestand gestiegen.

Durch den Umsatzrückgang ergibt sich auch ein Rückgang des Rohertrags auf 7,7 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 10,1 Mio. EUR). Durch eine auf 37,0 Prozent (Vorjahreszeitraum 30,5 Prozent) gestiegene Rohertragsmarge wurde die Auswirkung im Ergebnis teilweise kompensiert.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind in den ersten sechs Monaten in 2018 Auflösungen von Rückstellungen für Mietgarantien aus einem Blockverkauf in Höhe von 0,5 Mio. EUR enthalten. Die Steigerung der Personalaufwendungen sind dem Ausbau des Personals sowie einer höheren erfolgsabhängigen Vergütung geschuldet. Gleichermaßen sind auch die sonstigen betrieblichen Kosten

von 0,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum auf 1,0 Mio. EUR angestiegen.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ging im 1. Halbjahr vor allem aufgrund der geringeren Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen um 34,5 Prozent zurück.

Im ersten Halbjahr 2018 ist der Netto-Zinsaufwand (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) um 0,3 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR gefallen, was primär auf die geringere Durchschnittsverzinsung der Bankverbindlichkeiten zurückzuführen ist.

Das Konzernergebnis für die ersten sechs Monate in 2018 beträgt 2,6 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 3,3 Mio. EUR). Trotz geringerer Einmalaufwendungen der Kapitalerhöhung (gegenüber dem Börsengang im 1. Halbjahr 2017) ist das Ergebnis aufgrund der gesunkenen Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienbeständen um 0,7 Mio. EUR zurückgegangen.

2.5. Finanzlage

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

| Mio. EUR | 1. Halbjahr | 1. Halbjahr |
|--|-------------|-------------|
| | 2018 | 2017 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | -14.956 | -7.429 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -138 | -3.788 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 9.760 | 13.259 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -5.334 | 2.042 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 17.892 | 5.761 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 12.558 | 7.884 |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit im 1. Halbjahr 2018 ist gegenüber der Vorjahresperiode deutlich niedriger. Dies ist im Wesentlichen auf einen geringeren Ertragssteueraufwand für 2018, hohe Ertragssteuerzahlungen für die Vorjahre und einem Abbau der Rückstellungen zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Zahlungen für Sachanlagegüter.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 9,8 Mio. EUR (Vorjahresperiode 13,3 Mio. EUR) ist trotz der Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von 15,3 Mio. EUR

gesunken. Ursächlich hierfür sind geringere Zukäufe von Immobilien und einer damit einhergehenden geringeren Kreditaufnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode sowie die Tatsache, dass zum Stichtag 30. Juni für den Erwerb des Portfolios in Celle/Königsutter zunächst noch keine Fremdmittel aufgenommen wurden.

Der Finanzmittelfonds zum 30. Juni 2018 beträgt 12,6 Mio. EUR (Vorjahr: 7,8 Mio. EUR). Die freie Liquidität soll primär für den Zukauf von weiteren Vorratsimmobilien genutzt werden.

2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

| | 1. Halbjahr 2018 | | Geschäftsjahr 2017 | |
|---|------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Mio. EUR | % | Mio. EUR | % |
| Aktiva | 135,0 | 100,0 | 127,8 | 100,0 |
| Anlagevermögen | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,3 |
| Vorräte | 114,1 | 84,5 | 99,2 | 77,6 |
| Ford. und sonst. Umlaufvermögen | 7,0 | 5,2 | 9,6 | 7,5 |
| Liquide Mittel | 12,6 | 9,3 | 17,9 | 14,0 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,8 | 0,6 | 0,7 | 0,5 |
| Passiva | 135,0 | 100,0 | 127,8 | 100,0 |
| Eigenkapital | 42,8 | 31,7 | 29,3 | 22,9 |
| Rückstellungen | 3,0 | 2,2 | 7,3 | 5,7 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 80,4 | 59,6 | 80,2 | 62,8 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 7,5 | 5,6 | 10,0 | 7,8 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Passive latente Steuern | 1,3 | 1,0 | 0,9 | 0,7 |

Gegenüber dem Jahresende 2017 ist die Bilanzsumme des Noratis-Konzerns von 127,8 EUR auf 135,0 Mio. EUR angewachsen. Der Anstieg ist primär auf die im 1. Halbjahr 2018 höheren Ankäufe im Verhältnis zu Verkäufen und Investitionen in Vorratsimmobilien innerhalb der Noratis-Gruppe sowie die erfolgte Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Als Resultat der in Summe erfolgten Nettozukäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 14,9 Mio. EUR auf 114,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2018 erhöht. Die Immobilien werden mit dem Ziel erworben, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern und befinden sich deshalb im Umlaufvermögen.

Der Rückgang der Forderungen und des sonstigen Umlaufvermögens um 2,6 Mio. EUR ist vorwiegend auf die Entwicklung von drei Positionen zurückzuführen. In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2017 ist ein vertraglich vereinbarter Einbehalt auf den Kaufpreis einer Immobile von 1,5 Mio. EUR enthalten, von dem zum 30. Juni 2018 noch 0,3 Mio. EUR offen sind. Auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Körperschaftssteuerrückforderung in Höhe von 3,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 erfolgte im 1. Halbjahr 2018 eine Zahlung von 0,8 Mio. EUR durch das Finanzamt. Darüber hinaus enthält diese Bilanzposition sonstige Wertpapiere, die sich im 1. Halbjahr 2018 von 3,9 Mio. EUR auf 2,9 Mio. EUR reduziert haben. Diese

Wertpapiere sind von der Noratis AG begebene Anleihen, die die Gesellschaft zur Optimierung der Kapitalkosten zurückerworben hat und im eigenen Bestand hält.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital primär durch die Kapitalerhöhung gestärkt werden. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von 4,4 Mio. EUR aus. Insgesamt verbesserte sich das Eigenkapital im 1. Halbjahr 2018 um 13,5 Mio. EUR.

Der Rückgang der Rückstellungen um 4,3 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR zum 30. Juni 2018 ist im Wesentlichen auf die Zahlung von Ertragssteuern für Vorjahre in Höhe von 4,2 Mio. EUR zurückzuführen. Weiterhin ist die Auflösung einer Rückstellung für Mietgarantien in Höhe von 0,5 Mio. EUR aus einem Blockverkauf berücksichtigt. Dem gegenüber stehen Zuführungen im lfd. Jahr für Ertragssteuern, Personalkosten und einer vertraglich vereinbarten Instandhaltung aus dem Verkauf von Immobilien.

Zum 30. Juni 2018 haben sich die sonstigen Verbindlichkeiten um 2,5 Mio. EUR vermindert. Dies ist primär auf die Zahlung der Kapitalertragssteuer an das Finanzamt in Höhe von 2,4 Mio. EUR zurückzuführen. Diese Verbindlichkeit ist Ende Dezember 2017 aufgrund der Vorabauschüttung der Noratis Wohnen GmbH an die Muttergesellschaft Noratis AG entstanden.

Der Anstieg bei den passiven latenten Steuern ergibt sich aus dem Verbrauch von aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen bei der Steuerberechnung für das lfd. Jahr in Höhe von 0,4 Mio. EUR. Im Vorjahr wurden die latenten Steuern in der Bilanz als Saldo unter den passiven latenten Steuern ausgewiesen.

3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 gemachten Anga-

ben. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2018 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 die positive Entwicklung des operativen Geschäfts unterstützen. Wesentliche Rahmenparameter für den Erfolg der Gesellschaft wie die Nachfrage nach Wohnimmobilien als auch das Finanzierungsumfeld sind weiterhin attraktiv.

Insgesamt wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 mit leichten Verbesserungen der Ergebnisse bei geringeren Umsätzen gerechnet. Dabei wird das Ergebniswachstum durch gesteigerte Margen bei Veräußerungserlösen aus Blockverkäufen getrieben, insbesondere durch Projektverkäufe in Frankfurt am Main.

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 steuerli-

che 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

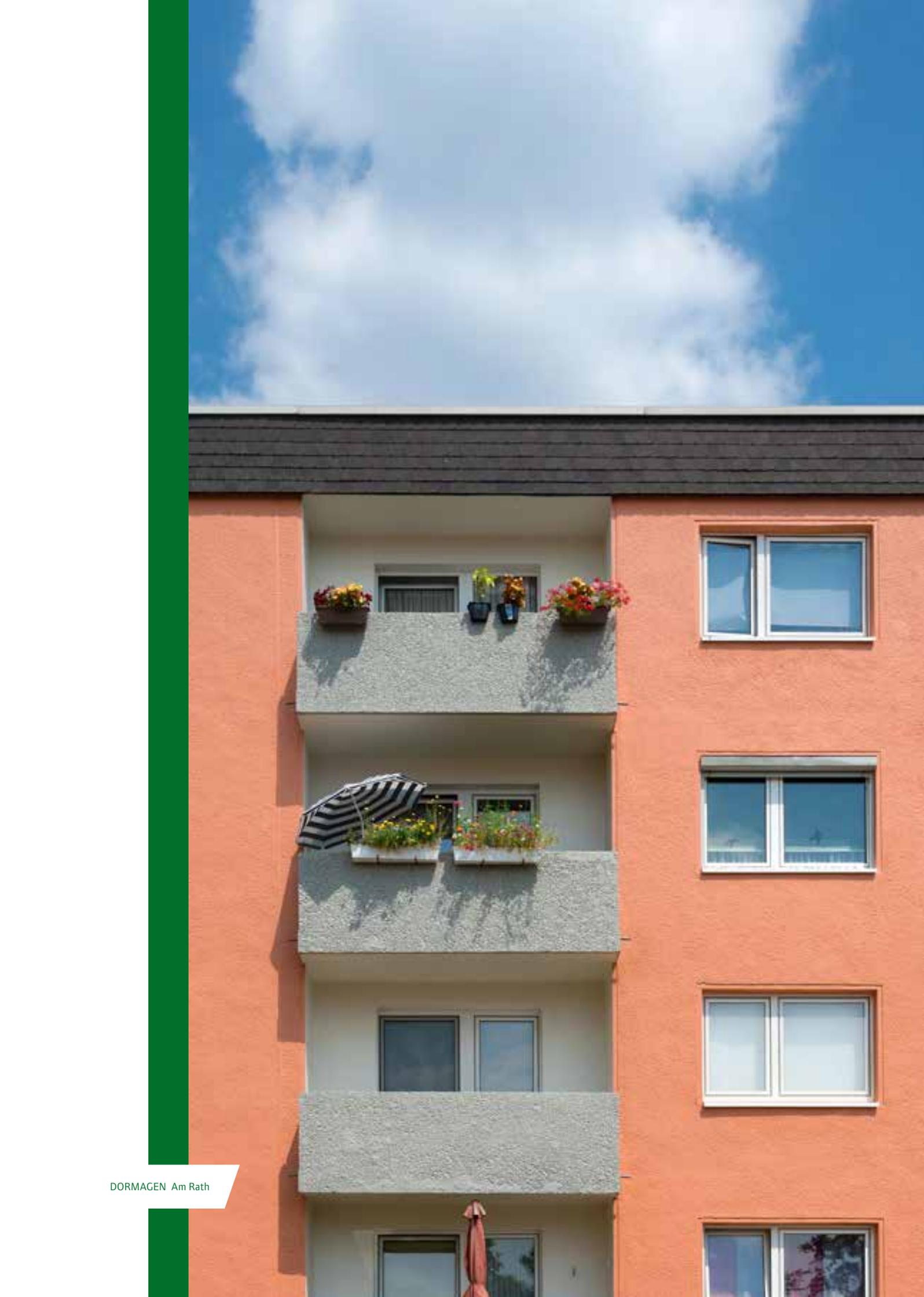
Eschborn, den 14.09.2018



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstandes



André Speth
Vorstand



DORMAGEN Am Rath



Konzernzwischenabschluss

zum 30. Juni 2018

- 28** KONZERNZWISCHENBILANZ ZUM 30. JUNI 2018
 - 30** KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2018
 - 31** KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS 1. HALBJAHR 2018
-

Konzernzwischenbilanz

zum 30. Juni 2018

| AKTIVA | GESCHÄFTSJAHR 30.06.2018 | VORJAHR 31.12.2017 |
|---|-----------------------------|-----------------------|
| IN EUR | | |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 59.293,03 | 68.154,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 10.334,51 | 10.575,00 |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 438.444,43 | 367.135,00 |
| | 448.778,94 | 377.710,00 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 114.091.760,21 | 99.206.762,56 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 678.030,62 | 1.671.033,41 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.417.020,48 | 3.947.469,60 |
| | 4.095.051,10 | 5.618.503,01 |
| III. Sonstige Wertpapiere | | |
| 1. Sonstige Wertpapiere | 2.903.059,80 | 3.927.565,48 |
| IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | | |
| | 12.558.062,74 | 17.892.085,23 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 835.853,23 | 747.644,88 |
| | 134.991.859,05 | 127.838.425,16 |

| PASSIVA | GESCHÄFTSJAHR 30.06.18 | VORJAHR 31.12.2017 |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| IN EUR | | |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 3.601.897,00 | 2.920.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 31.490.785,50 | 16.830.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | 7.467.152,15 | 9.284.851,49 |
| IV. nicht beherrschende Anteile | 229.074,87 | 239.657,37 |
| | 42.788.909,52 | 29.274.508,86 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 608.169,67 | 4.355.931,63 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 2.420.433,91 | 2.917.557,16 |
| | 3.028.603,58 | 7.273.488,79 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Anleihen | 5.715.200,00 | 5.946.115,07 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 12.936 (TEUR 1.606) - davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 24.062 (TEUR 29.022) | 80.403.206,48 | 80.250.007,14 |
| 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 8 (TEUR 108) | 8.100,00 | 107.500,00 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 1.194 (TEUR 819) | 1.193.622,77 | 818.495,70 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern TEUR 138 (TEUR 2.518) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit TEUR 0 (TEUR 0) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR 532 (TEUR 3.082) - davon mit einer Restlaufzeit länger als fünf Jahre TEUR 0 (TEUR 0) | 532.372,09 | 3.082.476,81 |
| | 87.852.501,34 | 90.204.594,72 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 41.400,00 | 134.021,46 |
| E. Passive latente Steuern | | |
| | 1.280.444,61 | 951.811,33 |
| | 134.991.859,05 | 127.838.425,16 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2018

| IN EUR | GESCHÄFTSJAHR 1.1.2018 BIS ZUM 30.06.2018 | VORJAHR 1.1.2017 BIS ZUM 30.06.2017 | VORJAHR 1.1.2017 BIS ZUM 31.12.2017 |
|--|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | 20.777.725,59 | 33.058.639,37 | 67.988.655,87 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | 14.869.504,51 | 671.472,74 | 1.760.522,94 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | 621.199,31 | 81.311,51 | 169.513,78 |
| 4. Materialaufwendungen | | | |
| a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -26.325.131,13 | -22.595.081,35 | -45.934.404,69 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -1.610.861,98 | -1.059.396,17 | -2.291.390,42 |
| | -27.935.993,11 | -23.654.477,52 | -48.225.795,11 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -1.516.111,78 | -988.527,11 | -2.137.823,98 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -173.924,63 | -116.210,18 | -242.256,54 |
| | -1.690.036,41 | -1.104.737,29 | -2.380.080,52 |
| 6. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -76.036,48 | -26.692,71 | -95.810,97 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.875.590,54 | -2.156.072,90 | -3.994.386,97 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 135.281,81 | 471,73 | 150.241,34 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -1.330.414,80 | -1.509.764,56 | -3.133.592,96 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -921.315,72 | -2.023.407,88 | -3.564.463,40 |
| 11. Ergebnis nach Steuern | 2.574.324,16 | 3.336.742,49 | 8.674.804,00 |
| 12. Sonstige Steuern | -1.441,00 | -1.838,00 | -2.825,00 |
| 13. Periodenergebnis | 2.572.883,16 | 3.334.904,49 | 8.671.979,00 |
| 14. auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne | -10.582,50 | -46,76 | -7.611,83 |
| 15. Konzerngesellschaften zustehendes Ergebnis aus dem laufenden Jahr | 2.562.300,66 | 3.334.857,73 | 8.664.367,17 |
| 16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 4.904.851,49 | 620.484,32 | 620.484,32 |
| 17. Bilanzgewinn | 7.467.152,15 | 3.955.342,05 | 9.284.851,49 |

Kapitalflussrechnung

für das 1. Halbjahr 2018

| | 1. HALBJAHR 2018 | 1. HALBJAHR 2017 | GESAMTJAHR 2017 |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| IN TEUR | | | |
| Periodenergebnis | 2.573 | 3.335 | 8.672 |
| +/- Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 76 | 26 | 96 |
| +/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen | -497 | 1.040 | 1.177 |
| +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge | 52 | -19 | -186 |
| -/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -13.352 | -14.775 | -3.624 |
| +/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -2.442 | -292 | 544 |
| -/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | 0 | -3 |
| +/- Zinsaufwendungen / Zinserträge | 1.195 | 1.510 | 2.984 |
| - Sonstige Beteiligungserträge | 0 | 0 | 0 |
| +/- Aufwendungen / Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung | 791 | 0 | 1.505 |
| +/- Ertragsteueraufwand / -ertrag | 921 | 3.433 | 3.564 |
| + 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 | -4.273 | -1.687 | -1.866 |
| = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -14.956 | -7.429 | 12.863 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens | 0 | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | 0 | -83 | -83 |
| + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0 | 0 | 0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -138 | -70 | -377 |
| + 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 | -3.635 | -3.650 |
| + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 0 | 0 | 0 |
| - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 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 |
| + Erhaltene Zinsen | 0 | 0 | 0 |
| + Erhaltene Dividenden | 0 | 0 | 0 |
| = Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -138 | -3.788 | -4.110 |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens | 14.552 | 1.011 | 15.745 |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern | 0 | 0 | 232 |
| - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens | 0 | -2.653 | -3.516 |
| - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | 6.929 | 41.174 | 51.378 |
| - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten | -5.933 | -24.830 | -57.827 |
| + 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 | -1.387 | -1.443 | -2.715 |
| - Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens | -4.380 | 0 | 0 |
| - Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter | -21 | 0 | 0 |
| = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 9.760 | 13.259 | 3.297 |
| = Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -5.334 | 2.042 | 12.050 |
| +/- Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | 0 | 0 | 0 |
| +/- Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds | 0 | 81 | 81 |
| + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 17.892 | 5.761 | 5.761 |
| = Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 12.558 | 7.884 | 17.892 |



Konzernanhang

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2018

- 34** A. ALLGEMEINE HINWEISE
 - 36** B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
 - 38** C. ANGABEN ZUR KONZERNZWISCHENBILANZ
 - 47** D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
 - 49** E. SONSTIGE ANGABEN
-

A. Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 wurde von der Noratis AG, Eschborn, als Mutterunternehmen unter Berücksichtigung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften, der Regelungen des Aktiengesetzes sowie der Satzung vom 29. Mai 2018 aufgestellt.

Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den 31. Dezember 2017 sofern diese zur Bilanz gehören, die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis zum 30. Juni 2017 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 |

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 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.

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

Konsolidierungskreis und Konzernstruktur

In den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 der Noratis AG, Eschborn, wurden folgende Tochterunternehmen einbezogen:

| GESELLSCHAFT | WÄHRUNG | BETEILIGUNG % | EIGENKAPITAL NACH HGB 30.06.2018 IN TEUR |
|---|---------|------------------|--|
| Zweite HeBa Immobilien UG (haftungsbeschränkt), Eschborn | TEUR | 100 | 51 |
| Noratis Wohnen GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 3.404 |
| Noratis Residential GmbH, Eschborn | TEUR | 100 | 97 |
| Noratis Living GmbH (vormals Berger Immobilienbesitz GmbH), Eschborn | TEUR | 94 | 365 |

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 Prozent beteiligt. Diese Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von EUR 1.000,00. 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 25.000,00 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 EUR 25.000,00 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 Prozent der Geschäftsanteile an der Berger Immobilienbesitz GmbH erworben. Das gezeichnete Kapital der Berger Immobilienbesitz GmbH beträgt zum 30. Juni 2017 EUR 25.000,00.

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.

Sämtliche Gesellschaften wurden voll konsolidiert. Die Zwischenabschlüsse der einbezogenen Gesellschaften wurden auf den 30. Juni 2018 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 elimi-

niert. Aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 49 (Vj. TEUR 79).

Zwischengewinne waren im Konzern-Zwischenabschluss vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 wie auch im Vorjahr nicht zu eliminieren.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Zwischenabschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 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 EUR 800,00 (Vj. EUR 410,00) 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. Durch die Erstkonsolidierung der Noratis Living GmbH (vormals 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 im Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. Juni 2018 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 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 2018 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 vorhan-

den, 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 TEUR 1.410 entstanden und zu erfassen. Die passiven latenten Steuern sind auf Bewertungsdifferenzen im Vorratsvermögen zurückzuführen. Der angewendete Steuersatz beträgt 27,375 Prozent.

Aus den übrigen Konsolidierungsmaßnahmen sind zum 30. Juni 2018 latente Steuern gemäß § 306 HGB in Höhe von TEUR - 19 (Vj. TEUR 22) 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 2018

| | ANSCHAFFUNGSKOSTEN | | | STAND 30.06.2018 |
|---|---------------------|-------------------|-------------|---------------------|
| | STAND 01.01.2018 | ZUGANG | ABGANG | |
| IN EUR | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 97.257,57 | 0,00 | 0,00 | 97.257,57 |
| Summe immaterielle Vermögensgegenstände | 97.257,57 | 0,00 | 0,00 | 97.257,57 |
| 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 | 567.209,06 | 138.244,45 | 0,00 | 705.453,51 |
| Summe Sachanlagen | 583.233,80 | 138.244,45 | 0,00 | 721.478,25 |
| Summe Anlagevermögen | 680.491,37 | 138.244,45 | 0,00 | 818.735,82 |

ABSCHREIBUNGEN

BUCHWERTE

| STAND 01.01.2018 | ZUGANG | ABGANG | STAND 30.06.2018 | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 29.103,57 | 8.860,97 | 0,00 | 37.964,54 | 59.293,03 | 68.154,00 |
| 29.103,57 | 8.860,97 | 0,00 | 37.964,54 | 59.293,03 | 68.154,00 |
| 5.449,74 | 240,49 | 0,00 | 5.690,23 | 10.334,51 | 10.575,00 |
| 200.074,06 | 66.935,02 | 0,00 | 267.009,08 | 438.444,43 | 367.135,00 |
| 205.523,80 | 67.175,51 | 0,00 | 272.699,31 | 448.778,94 | 377.710,00 |
| 234.627,37 | 76.036,48 | 0,00 | 310.663,85 | 508.071,97 | 445.864,00 |

Konzerneigenkapitalspiegel zum 30. Juni 2018

| Eigenkapital des Mutterunternehmens | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|-------|--|---------------|-------|--------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| (Korrigiertes) Gezeichnetes Kapital | | | | | | | | | | | | | |
| | Gezeichnetes Kapital | | | Eigene Anteile | | | Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen | | | Summe | Kapitalrücklage | | |
| | Stammaktien | Vorzugsaktien | Summe | Stammaktien | Vorzugsaktien | Summe | Stammaktien | Vorzugsaktien | Summe | | nach § 272 Abs.2 Nr.1-3 HGB | nach § 272 Abs.2 Nr.4 HGB | Summe |
| IN EUR | | | | | | | | | | | | | |
| Stand am 01.01.2017 | 500.000,00 | 0,00 | 500.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500.000,00 | 2.000.000,00 | 0,00 | 2.000.000,00 |
| Kapitalerhöhung/-herabsetzung z.B.: | | | | | | | | | | | | | |
| Ausgabe von Anteilen | 920.000,00 | | 920.000,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Erwerb/Veräußerung eigener Anteile | | | | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Einziehung von Anteilen | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 1.500.000,00 | | 1.500.000,00 | | | | | | | 1.500.000,00 | -1.500.000,00 | | -1.500.000,00 |
| Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen | | | | | | | | | | 0,00 | 16.330.000,00 | | 16.330.000,00 |
| Ausschüttung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Währungsumrechnung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Sonstige Veränderungen | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Stand am 30.06.2017 | 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 | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Erwerb/Veräußerung eigener Anteile | | | | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Einziehung von Anteilen | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Ausschüttung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Währungsumrechnung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Sonstige Veränderungen | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Stand am 31.12.2017 | 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 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Erwerb/Veräußerung eigener Anteile | | | | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Einziehung von Anteilen | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 0,00 | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Einforderung/Einzahlung bisher nicht eingeforderter Einlagen | | | 0,00 | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Einstellung in /Entnahme aus Rücklagen | | | | | | | | | | 0,00 | 14.660.785,50 | | 14.660.785,50 |
| Ausschüttung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Währungsumrechnung | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Sonstige Veränderungen | | | | | | | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | 0,00 | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | 0,00 |
| Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag | | | | | | | | | | 0,00 | | | 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 |

| Rücklagen | | | | | | Nicht beherrschende Anteile | | | | | | Konzern-eigenkapital | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------|---------------|--|---------------------------------|--|---------------|--|--|---|------------|---------------|
| Gewinnrücklagen | | | | | Summe | Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung | Gewinn vortrag/ Verlust-vortrag | Konzernjahres-überschuss/ -fehlbetrag der dem Mutter-unternehmen zuzurechnen ist | Summe | Nicht beherrschende Anteile vor Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung und Jahres-ergebnis | Auf nicht beherrschende Anteile Eigenkapital-differenz aus Währungs-umrechnung | Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste | Summe | Summe |
| gesetzliche Rücklage | nach § 272 Abs. 4 HGB | satzungs-mäßige Rücklagen | andere Gewinn-rücklagen | Summe | | | | | | | | | | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.000.000,00 | 0,00 | -68.205,53 | 4.205.189,85 | 6.636.984,32 | 3.035,56 | 0,00 | 57,68 | 3.093,24 | 6.640.077,56 |
| | | | | | 0,00 | | | | 920.000,00 | | | | 0,00 | 920.000,00 |
| | | | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | -1.500.000,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 16.330.000,00 | | 4.205.189,85 | -4.205.189,85 | 16.330.000,00 | | | | 0,00 | 16.330.000,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | -3.516.500,00 | | -3.516.500,00 | | | | 0,00 | -3.516.500,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | 232.045,54 | | | 232.045,54 | 232.045,54 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | 3.334.857,73 | 3.334.857,73 | | | 46,76 | 46,76 | 3.334.904,49 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.830.000,00 | 0,00 | 620.484,32 | 3.334.857,73 | 23.705.342,05 | 235.081,10 | 0,00 | 104,44 | 235.185,54 | 23.940.527,59 |
| | | | | | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | -3.035,56 | | -104,44 | -3.140,00 | -3.140,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | 5.329.509,44 | 5.329.509,44 | | | 7.611,83 | 7.611,83 | 5.337.121,27 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.830.000,00 | 0,00 | 620.484,32 | 8.664.367,17 | 29.034.851,49 | 232.045,54 | 0,00 | 7.611,83 | 239.657,37 | 29.274.508,86 |
| | | | | | 0,00 | | | | 681.897,00 | | | | 0,00 | 681.897,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 14.660.785,50 | | 8.664.367,17 | -8.664.367,17 | 14.660.785,50 | 7.611,83 | | -7.611,83 | 0,00 | 14.660.785,50 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | -4.380.000,00 | | -4.380.000,00 | -21.165,00 | | | -21.165,00 | -4.401.165,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 |
| | | | | 0,00 | 0,00 | | | 2.562.300,66 | 2.562.300,66 | | | 10.582,50 | 10.582,50 | 2.572.883,16 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 31.490.785,50 | 0,00 | 4.904.851,49 | 2.562.300,66 | 42.559.834,65 | 218.492,37 | 0,00 | 10.582,50 | 229.074,87 | 42.788.909,52 |

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien und Grundstücke. Zum 30. Juni

2018 bestand wie im Vorjahr kein Bestandsabwertungsbedarf auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenstände zum 30. Juni 2018 in Höhe von TEUR 4.095 (Vj. TEUR 5.619) sind wie im

Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Steuererstattungsansprüche in Höhe von TEUR 2.804 (Vj. TEUR 3.547).

Wertpapiere

Zum 30. Juni 2018 besitzt die Gesellschaft zurückgekauft Anleihestücke (wir verweisen auf unsere Ausführungen zu der Anleihe bei den Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 2.889 (Vj. TEUR 3.765) sowie aufgelaufene Zins-

forderungen in Höhe von TEUR 14 (Vj. TEUR 162). 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 ge-

leisteten Strukturierungsentgelte und Arrangement Fees sowie vorausgezahlte Mieten.

Gezeichnetes Kapital

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der Gesellschaft EUR 2.920.000,00 und die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 681.897,00 durchgeführt. Somit verbleibt nach Ausübung des zuvor genannten Beschlusses noch ein nicht genutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 318.103,00.

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bestand ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 1.000.000,00. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Mai 2018 und in Ausübung des Beschlusses des Aufsichtsrats wurde eine

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum 30. Juni 2018 EUR 3.601.897,00 (Vj. EUR 2.920.000,00).

Die Aktionärsstruktur der Gesellschaft stellt sich zum 30. Juni 2018 wie folgt dar:

| AKTIONÄRE | GESCHÄFTSSITZ ODER WOHNORT | ANTEIL AM GEZ. KAPITAL IN EUR | ANTEIL IN % | ANZAHL STIMMEN |
|------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Terratis GmbH | Eschborn | 661.667,00 | 18,37 | 661.667 |
| Igor Bugarski | Neu-Isenburg | 666.666,00 | 18,51 | 666.666 |
| SIA Hansahold | Riga, Lettland | 661.667,00 | 18,37 | 661.667 |
| Übrige Aktionäre | | 1.611.897,00 | 44,75 | 1.611.897 |
| | | 3.601.897,00 | 100,00 | |

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 EUR 460.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen.

Zum Stichtag des 30. Juni 2018 besteht, unter Berücksichtigung des noch nicht genutzten genehmigten Kapitals aus 2017 in Höhe von EUR 318.103,00, ein genehmigtes Kapital (gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 4 AktG) in Höhe von EUR 778.103,00 (Vj. EUR 1.000.000,00).

Kapitalrücklage

Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 betrug die Kapitalrücklage EUR 16.830.000,00.

Im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals der Noratis AG von EUR 2.920.000,00 auf EUR 3.601.897,00 (wir verweisen auf die Ausführungen zum gezeichneten Kapital) durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautende Stamm-

aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen sind EUR 14.660.785,50 in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr.1 HGB eingestellt worden.

Zum Stichtag des 30. Juni 2018 beträgt die Kapitalrücklage somit EUR 31.490.785,50 (Vj. EUR 16.830.000,00).

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 2018 sind diesbezügliche Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.214 (Vj. TEUR 1.535) passiviert. Zusätzlich wurden Rückstellungen für eingegangene Verpflichtungen in Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen in Höhe von TEUR 73 (Vj. TEUR 730) gebildet.

In Verbindung mit der Erhöhung des Grundkapitals durch Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft sind Rückstellungen in Höhe von TEUR 115 (Vj. TEUR 0) passiviert.

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

Verbindlichkeiten

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

| ART DER VERBINDLICHKEIT | 30.06.2018 | | | | GESAMT |
|---|------------|----------------------|---|-----------|---------------|
| | IN TEUR | RESTLAUFZEIT | | BESICHERT | |
| | | BIS ZU EINEM JAHR | VON MEHR ALS EINEM JAHR BIS FÜNF JAHREN | | |
| 1. Anleihe | 0 | 5.715 | 0 | 0 | 5.715 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.936 | 43.405 | 24.062 | 68.706 | 80.403 |
| 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 8 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.194 | 0 | 0 | 0 | 1.194 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 532 | 0 | 0 | 0 | 532 |
| - davon aus Steuern | 138 | 0 | 0 | 0 | 138 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| ART DER VERBINDLICHKEIT | 31.12.2017 | | | | GESAMT |
|---|------------|----------------------|---|-----------|---------------|
| | IN TEUR | RESTLAUFZEIT | | BESICHERT | |
| | | BIS ZU EINEM JAHR | VON MEHR ALS EINEM JAHR BIS FÜNF JAHREN | | |
| 1. Anleihe | 0 | 5.946 | 0 | 0 | 5.946 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.606 | 49.622 | 29.022 | 74.037 | 80.250 |
| 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 108 | 0 | 0 | 0 | 108 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 819 | 0 | 0 | 0 | 819 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 3.082 | 0 | 0 | 0 | 3.082 |
| - davon aus Steuern | 2.518 | 0 | 0 | 0 | 2.518 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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. Zum Stichtag 30. Juni 2018 sind von dem Gesamtnennbetrag TEUR 5.700 (Vj. TEUR 5.700) begeben.

Gemäß den Anleihebedingungen besteht eine Endfälligkeit der Inhaberschuldverschreibung am 19. Juni 2022, wobei vorzeitige Rückzahlungen unter gegebenen Umständen möglich sind. Die Anleihe wird aktuell mit 7,5 Pro-

zent p.a. verzinst. Die Anleihe begründet unmittelbare, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zum Stichtag 30. Juni 2018 sind für die Anleihe Zinsen in Höhe von TEUR 15 (Vj. TEUR 246) 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 TEUR 1.280 (Vj. TEUR 952) beruhen im Saldo auf den nachfolgenden Differenzen:

- a. aktive latente Steuern wegen bestehender steuerlicher Verlustvorträge, bewertet zum unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von 27,735 Prozent, TEUR 137 (Vj. TEUR 480)
- b. passive latente Steuern aus der Erst- und Folgekonsolidierung der Noratis Living GmbH in Höhe von TEUR 1.436 (Vj. Erstkonsolidierung TEUR 1.410)
- c. latente Steuern aus der Aufwand- und Ertragskonsolidierung TEUR -19 (Vj. TEUR 22).

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 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 620 (Vj. TEUR 1.137) aus.

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

Die Noratis AG hat zugunsten der Tochtergesellschaft Noratis Living GmbH gegenüber einem finanzierenden Kreditinstitut korrespondierend über die Laufzeit des Kreditverhältnisses für die Objektfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 4.000 übernommen.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ist mit einer Inanspruchnahme aus dieser selbstschuldnerischen Bürgschaft nicht zu rechnen, da die Tochtergesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag 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 2018 Rückstellungen aus noch zu erbringenden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 359 (Vj. TEUR 398) 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 537 (Vj. TEUR 603) und betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Die Miet- und Leasingverträge enden zwischen 2018 und 2022.

Derivative Finanzinstrumente

Zum 30. Juni 2018 bestehen im Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos mit variablen Darlehen auf EURIBOR Basis (siehe Verbindlichkeitspiegel) Zinsswaps in Volumen von TEUR 1.348. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt zum 30. Juni 2018 TEUR -22. 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 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 TEUR 23.795 vereinbart. Zum 30. Juni 2018 beträgt der beizulegende Zeitwert der Zinsbegrenzungen TEUR 74.

Für die Zinsswaps und die Vereinbarungen über die Zinsbegrenzungen sind in der Konzernzwischenbilanz zum 30. Juni 2018 keine Posten enthalten.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zum 30. Juni 2018 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 unbesicherte Bankdarlehen der in den

Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen übernommen. Diese Bürgschaften resultieren aus Finanzierungen, die vor der Notierung der Gesellschaft im Scale Segment mit den jeweiligen Finanzierungspartnern vereinbart wurden.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

| | 01.01.–30.06.2018 | | 01.01.–30.06.2017 | |
|--------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Umsatzerlöse | | | | |
| - Verkaufserlöse | 17.481 | 84 | 30.409 | 92 |
| - Mieterlöse Wohnobjekte | 3.061 | 15 | 2.580 | 8 |
| - Mieterlöse Gewerblich | 235 | 1 | 21 | - |
| - Dienstleistungen | 0 | - | 49 | - |
| | 20.778 | 100 | 33.059 | 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 Kaufpreisanlagen) 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.

| | 01.01.–30.06.2018 | 01.01.–30.06.2017 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Zugänge Immobilien | 26.325 | 22.595 |
| Abgänge Immobilien | -11.456 | -21.924 |
| | 14.869 | 671 |

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 veräu-

ßerte Liegenschaften sowie die umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten der Immobilien des Vorratsvermögens.

| | 01.01.–30.06.2018 | 01.01.–30.06.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 26.114 | 22.250 |
| Ausstehende Modernisierungskosten (CAPEX) für bereits veräußerte Objekte | 211 | 345 |
| Umlagefähige Betriebskosten | 849 | 501 |
| Nicht umlagefähige Betriebskosten | 762 | 558 |
| | 27.936 | 23.654 |

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 1.876 (Vj. TEUR 2.156) werden Vertriebskosten und sonstige Betriebskosten erfasst. Zudem sind wie im Vorjahr einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der

Erhöhung des Grundkapitals durch Ausgabe neuer Aktien der Gesellschaft in Höhe von TEUR 791 (Vj. TEUR 1.505) enthalten.

| | 01.01.–30.06.2018 | 01.01.–30.06.2017 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Vertriebskosten | 2 | 1 |
| Sonstige Betriebskosten | 1.874 | 2.155 |
| | 1.876 | 2.156 |

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 921 (Vj. TEUR 2.023) belasten das Ergebnis zum 30. Juni 2018. In dem Saldo sind latente Steueraufwen-

dungen in Höhe von TEUR 343 (Vj. TEUR 22) sowie latente Steuererträge in Höhe von TEUR 19 (Vj. TEUR 0) 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 2018 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 zum 30. Juni 2018 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

Die Aufsichtsratsstätigkeiten werden jährlich mit TEUR 48 vergütet, für die eine anteilige Rückstellung zum 30. Juni 2018 gebildet wurde.

Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2018 wurden durchschnittlich 42 Mitarbeiter (Vj. 25) beschäftigt.

Davon wurden durchschnittlich 5 Mitarbeiter in Teilzeit (Vj. 1) und 8 Mitarbeiter als Aushilfe (Vj. 3) beschäftigt.

Im Innendienst wurden 38 (Vj. 22) und im Außendienst 4 (Vj. 3) Mitarbeiter beschäftigt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Mit notariellem Vertrag vom 18. Juli 2018 wurde die Noratis Habitat GmbH, Eschborn, mit einem Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 bar gegründet. Die Noratis Habitat GmbH wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 112538 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.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 25. Juli 2018 hat die Noratis Habitat GmbH ein wesentliches Immobilienobjekt in Frankfurt am Main bestehend aus 356 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten und 260 Stellplätzen im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich erworben. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rd. 24.200 Quadratmeter. Geplanter Nutzen und Lastenübergang ist für Ende September 2018 vorgesehen.

Mitteilungen nach § 20 AktG

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.

Noratis AG

Eschborn, den 8. August 2018



Igor Christian Bugarski
Vorsitzender des Vorstands



André Speth
Vorstand

FINANZKALENDER

DATUM

EVENT

8.-10. Oktober 2018

EXPO REAL

26. November 2018

Eigenkapitalforum in Frankfurt a.M.

31. Dezember 2018

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 AG
Hauptstraße 129
65760 Eschborn
Deutschland

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