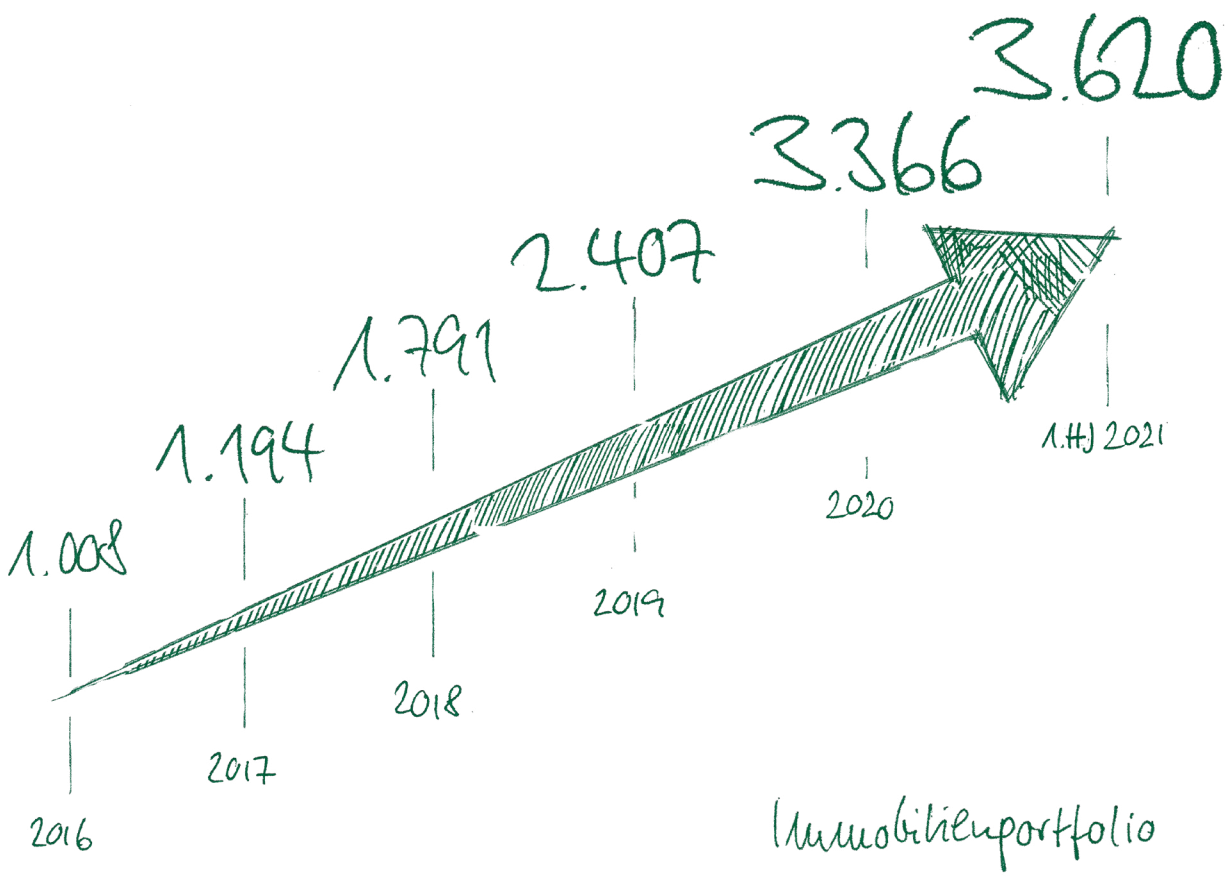




# NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN



# Konzernkennzahlen (gem. IFRS)

	2020	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2021
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	28,7	14,0	59,8
EBIT (Mio. Euro)	8,2	4,5	13,3
EBT (Mio. Euro)	4,2	2,5	10,2
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	2,8	1,8	7,3
Ergebnis pro Aktie (unverwässert; EUR) *	0,69	0,49	1,52
Bilanzsumme (Mio. EUR)	367,6	269,8	376,2
Verkaufte Einheiten	86	32	289
Gekaufte Einheiten	1.045	155	543
Einheiten	3.366	2.530	3.620
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m <sup>2</sup> )	225.000	167.000	244.000

\* jeweils auf Basis der gewichteten Aktienzahl

<b>04</b>	Brief des Vorstands
<b>06</b>	Das Unternehmen
<b>06</b>	Die Strategie
<b>07</b>	Das Geschäftsmodell
<b>08</b>	Entwicklung des Immobilienportfolios
<b>10</b>	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
<b>15</b>	Konzernlagebericht
<b>29</b>	Konzernzwischenabschluss
<b>37</b>	Konzernanhang
<b>49</b>	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

die Noratis AG hat sich auch im 1. Halbjahr 2021 sehr erfolgreich weiterentwickelt. Wir haben unser Immobilienportfolio weiter ausgebaut und strategiekonform wieder erste Portfolioverkäufe getätigt. Damit befindet sich die Noratis auf einem guten Weg, das geplante Wachstum 2021 bei einer deutlichen Steigerung des EBIT und EBT gegenüber dem Vorjahr umzusetzen.

Die Ausrichtung auf die Bestandsentwicklung von Wohnungen in Deutschland hat sich auch im 1. Halbjahr 2021 bewährt. Durch die über die Jahre erworbene Erfahrung und das hervorragende Netzwerk in der Immobilienbranche konnten wir, die Noratis AG, erneut mehrere Portfolioankäufe vermelden. Inklusiv der bereits vertraglich gesicherten, aber bilanziell noch nicht übergegangenen Objekte, konnte der Immobilienbestand auf 3.732 Einheiten Ende Juni 2021 ausgebaut werden.

Dabei haben wir in Münster 242 Wohneinheiten, in Gelsenkirchen 150 und in Celle 82 Wohneinheiten erworben. Bei 112 Einheiten findet der Nutzen-/Lastenwechsel dabei im 2. Halbjahr 2021 statt. Erst nach dem Übergang erfolgt der bilanzielle Ausweis, so dass unsere Bilanzsumme von 376,2 Mio. Euro Ende Juni 2021 diese Objekte noch nicht berücksichtigt.

Nachdem wir im Geschäftsjahr 2020 bewusst auf größere Portfolioverkäufe verzichtet haben, um den Immobilienbestand schneller auszubauen, waren wir im 1. Halbjahr 2021 auch auf der Verkaufsseite aktiv. So haben wir in Mölln und Ratzeburg in Schleswig-Holstein 96 Wohneinheiten verkauft, in Neu-Isen-

burg bei Frankfurt waren es 185 Wohneinheiten, für die wir damit auch die Entwicklerrendite realisieren konnten. Mit den getätigten Veräußerungen haben wir bereits im 1. Halbjahr die für das Gesamtjahr geplanten Portfolioverkäufe realisiert.

Sehr erfreulich hat sich auch unsere regionale Tochtergesellschaft Noratis West im 1. Halbjahr 2021 weiterentwickelt. Insgesamt konnten 38 Wohneinheiten von der Tochtergesellschaft erworben werden, 6 Wohneinheiten wurden wieder verkauft.

Die wieder aufgenommenen Portfolioverkäufe haben wie erwartet einen deutlich positiven Einfluss auf das Ergebnis. So stieg das Ergebnis vor Steuern und Zinsen, EBIT, auf 13,3 Mio. Euro nach 4,5 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2020. Das Ergebnis vor Steuern, EBT, kletterte auf 10,2 Mio. Euro nach zuvor 2,5 Mio. Euro. Der Konzernüberschuss verbesserte sich auf 7,3 Mio. Euro nach 1,8 Mio. Euro im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres. Damit konnten wir zum Halbjahr 2021 bereits die Ergebniszahlen des Gesamtjahres 2020 deutlich übertreffen, die bei einem EBT von 4,2 Mio. Euro und einem Konzernüberschuss von 2,8 Mio. Euro lagen.



**Igor Christian Bugarski**  
CEO

**André Speth**  
CFO

Der Umsatz stieg auf 59,8 Mio. Euro nach 14,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2020. Neben den Verkaufserlösen machten sich auch die höheren Mieteinnahmen durch das größere Immobilienportfolio positiv bemerkbar. So stiegen die Mieteinnahmen im 1. Halbjahr 2021 auf 10,2 Mio. Euro nach 8,0 Mio. Euro im Vorjahreshalbjahr. Dieser Anstieg ist auch Ausdruck unserer Ausrichtung, bereits aus der Bestandshaltung nachhaltig positive Ergebnisse zu erzielen.

Mit den Zahlen des 1. Halbjahres 2021 befindet sich die Noratis auf einem sehr guten Weg, das geplante Wachstum und den erwarteten Ergebnisanstieg im Gesamtjahr zu erreichen. Für das zweite Halbjahr planen wir, unser Immobilienportfolio durch Zukäufe weiter auszubauen. Dabei wollen wir grundsätzlich sowohl an bestehenden Standorten wachsen – wie etwa in Celle im ersten Halbjahr – und neue Standorte erschließen, wie in den ersten sechs Monaten 2021 etwa in Münster und in Gelsenkirchen.

Die gute Geschäftsentwicklung der Noratis AG wäre ohne den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiter nicht möglich. Deshalb möchten wir uns an dieser Stelle ganz herzlich für das Engagement bedanken. Unser Dank gilt auch unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Nicht zuletzt möchten wir uns bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Engagement bedanken, dass Sie Ihre Noratis AG eng begleiten. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit freundlichen Grüßen

Igor Christian Bugarski

André Speth

## Das Unternehmen

Die Noratis AG ist führend in der Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland.

Die Noratis AG ist ein auf Wohnimmobilien spezialisierter Bestandsentwickler. Durch diese Ausrichtung kombiniert die Noratis AG die Vorteile aus der Bestandshaltung von Immobilien mit den Renditechancen der Projektentwicklung.

Konkret profitiert die Noratis AG in der Bestandshaltung von der Stabilität aus den Mieteinnahmen mehrerer tausend Mietverträge, während aus der Modernisierung in die Jahre gekommener Immobilien eine Entwicklungsrendite realisiert werden kann – jedoch ohne die klassischen Risiken eines Projektentwicklers im Neubaubereich. Dabei kauft Noratis bevorzugt Objekte mit kaufmännischem oder technischem Entwicklungspotenzial an vielversprechenden B- und C-Standorten. Hierzu gehören z. B. die Randlagen von Ballungsgebieten oder aber auch Städte ab ca. 10.000 Einwohner.

Die Objekte werden über mehrere Jahre hinweg behutsam entwickelt, so dass bezahlbarer Wohnraum erhalten bzw. geschaffen wird. Dazu gehören je nach Objekt energetische Maßnahmen und Investitionen zur Verbesserung der Haustechnik ebenso wie die Aufwertung der Außenanlagen und die Modernisierung von Wohnungen. Dabei werden ausschließlich leerstehende Wohnungen renoviert, vorhandene Mieter sollen gerne in ihren Wohnungen bleiben. Durch diesen Ansatz generieren die Objekte auch während der Aufwertungsphase attraktive Cashflows und verfügen zudem beim Abschluss der Maßnahmen über eine stabile Mieterstruktur.

Zentral für die Arbeit der Noratis AG ist ihr Multi-Stakeholder-Ansatz. Dabei berücksichtigt das Unternehmen die Interessen aller Parteien, von den Mietern, Transaktionspartnern, Dienstleistern und Mitarbeitern bis hin zu Investoren und Aktionären. Dieser langfristige Ansatz stärkt die Positionierung der Noratis AG als attraktiver Geschäftspartner am Immobilienmarkt.

## Die Strategie

Mit der Ausrichtung auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland will die Noratis AG den profitablen Wachstumskurs der vergangenen Jahre weiter fortsetzen. Mit der Merz Real Estate hat Noratis dabei einen Ankeraktionär an der Seite, der das geplante Wachstum auch finanziell begleitet. Merz hat sich im Rahmen des Einstiegs bei der Noratis AG dazu verpflichtet, der Gesellschaft bis Ende 2024 insgesamt bis zu 50 Mio. Euro Eigenkapital zur Verfügung zu stellen. Diese Vereinbarung schafft Stabilität und Planungssicherheit, da sich bietende Einkaufschancen auch kurzfristig genutzt werden können.

Als börsennotierte Gesellschaft will die Noratis AG auch weiterhin die Instrumente des Kapitalmarkts nutzen, um das Immobilienportfolio weiter auszubauen. Dabei kombiniert das Unternehmen die Vorteile aus der Bestandshaltung mit den Renditechancen aus der Objektentwicklung. Durch das geplante Wachstum sollen die stabilen Einnahmen aus der Vermietung dabei so ausgebaut werden, dass Noratis bereits aus der reinen Bestandshaltung nachhaltig profitabel ist. Der Verkauf entwickelter Objekte bleibt jedoch auch weiterhin eine wichtige Ertrags Säule der Gesellschaft.

Noratis ist fokussiert auf B- und C- Standorte sowie Randgebiete von Ballungsgebieten und kauft hier gerne technisch und/oder kaufmännisch in die Jahre gekommene Objekte ein. Ein Großteil der Transaktionen bewegt sich dabei im Bereich bis 500 Einheiten. In diesem Segment sind deutlich weniger Investoren aktiv, wodurch sich, in Kombination mit dem über Jahre gewachsenen Netzwerk, auch weiterhin attraktive Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Durch den Aufbau regionaler Gesellschaften forciert die Noratis AG zudem den kleinteiligen Ankauf von Portfolios bis zu je 5 Mio. Euro. Als Investor aktiv ist hier bereits die Noratis West, die auch im 1. Halbjahr 2021 mehrere Transaktionen in der Metropolregion Rhein-Ruhr verzeichnen konnte.

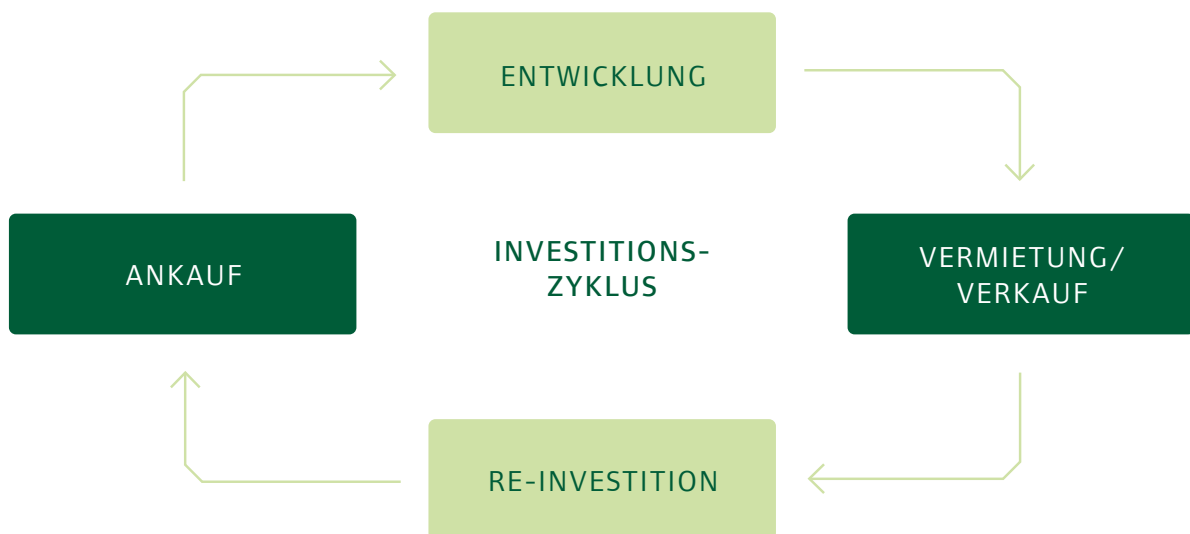
# Das Geschäftsmodell

Attraktiven, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen steht im Mittelpunkt des Geschäftsmodells der Noratis AG. Dafür erwirbt die Gesellschaft in die Jahre gekommene Objekte und modernisiert sie behutsam, wobei sie die Interessen sämtlicher Stakeholder im Blick behält. Durch diesen Ansatz, der auf eine nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes ausgerichtet ist, positioniert sich Noratis als bevorzugter Geschäftspartner nicht zuletzt bei Mietern und Investoren sowie An- und Verkäufern von Immobilien.

Im besonderen Fokus stehen dabei Siedlungsbauten, Werkwohnungen oder auch Quartiere der 1950er bis 70er Jahre. Dabei ist die Noratis AG auf Immobilien spezialisiert, bei denen ein besonderes technisches und kaufmännisches Know-how erforderlich ist, z. B. aufgrund von substanziellem Modernisierungstau, veralteten Heizungsanlagen, einem hohen Leerstand oder einem

angespannten Wohnklima. Die Objekte werden über mehrere Jahre hinweg weiterentwickelt, mit dem Ziel, bestehenden und zukünftigen Mietern unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten ein besonders attraktives Angebot zu bieten. Hierdurch wird eine hohe Vermietungsquote der Objekte gewährleistet, was für die Noratis AG sichere, planbare Mieteinnahmen bedeutet. Entwickelte Objekte werden entweder im Bestand gehalten, oder aber im Einzel- oder Blockverkauf veräußert, wodurch Noratis die Entwicklerrendite hebt.

Sämtliche Kernbereiche der Wertschöpfungskette deckt die Noratis AG durch eigene qualifizierte Mitarbeiter ab. Hierzu gehören die Objektauswahl und der Einkauf ebenso wie das technische und kaufmännische Asset Management sowie die Veräußerung von Immobilien.



# Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Noratis AG befindet sich unverändert auf Expansionskurs. Nachdem im Geschäftsjahr 2020 der Immobilienbestand auf 3.366 Einheiten angestiegen ist, konnte das Portfolio auch im 1. Halbjahr 2021 trotz bedeutender Veräußerungen weiter ausgebaut werden. Zum 30. Juni 2021 verfügte die Noratis AG über 3.620 Einheiten nach 2.530 im Jahr zuvor. Inklusiv vertraglich gesicherter Objekte, bei denen der bilanzielle Übergang noch nicht erfolgt ist, beträgt der Immobilienbestand 3.732 Einheiten im Vergleich zu 3.128 Einheiten per 30. Juni 2020.

Der Nutzen-/Lastenwechsel fand im 1. Halbjahr 2021 bei 543 angekauften Einheiten statt. Dabei hat die Noratis Wohnungen in Münster, Celle und Neuruppin erworben. Zudem hat die Tochtergesellschaft Noratis West 38 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen kleinteilig angekauft. Bei weiteren 112 angekauften Einheiten findet der Nutzen-/Lastenwechsel im

2. Halbjahr 2021 statt. Hierzu gehören u. a. Objekte in Aurich und Bremen sowie weitere Ankäufe der Noratis West.

Nachdem die Noratis AG im Geschäftsjahr 2020 bewusst auf größere Portfolioverkäufe verzichtet hatte, wurden im 1. Halbjahr 2021 strategiekonform zwei Blockverkäufe getätigt. Veräußert wurden dabei insgesamt 281 Einheiten in Neu-Isenburg und Ratzeburg. Zudem hat die Noratis West 6 Einheiten in Mönchengladbach verkauft.

Die Noratis AG ist zum Ende des 1. Halbjahrs 2021 an insgesamt 32 Standorten in Deutschland investiert. Auch in den kommenden Quartalen plant die Noratis AG, den Immobilienbestand deutschlandweit auszubauen. Hierbei sollen sowohl bestehende Standorte verstärkt als auch neue Standorte erschlossen werden.







STEINFURT, STRASSBURGER STRASSE

# Noratis am Kapitalmarkt – Halbjahresbericht 2021

## Aktienkurs

Im ersten Halbjahr 2021 setzten die deutschen Aktienmärkte ihre positive Entwicklung aus dem Vorjahr ungeachtet der weiterhin bestehenden Unsicherheiten infolge der Corona-Pandemie fort. Der deutsche Leitindex DAX erreichte im März zum ersten Mal die Marke von 15.000 Punkten und schloss das erste Halbjahr mit einem Plus von 13,2 Prozent ab. Der Nebenwerte-Index MDAX verbuchte in diesem Zeitraum einen Zuwachs von rd. 10 Prozent. Der deutsche Kleinwerte-Index SDAX schaffte ein Kursplus von rd. 8 Prozent. Der F.A.Z. Bau und Immobilien Index legte im ersten Halbjahr nur geringfügig um 1,5 Prozent zu, wohingegen der FTSE/EPRA NAREIT Germany-Index, bestehend aus börsennotierten Immobilienunternehmen, mit einem Zuwachs von rd. 11,2 Prozent eine höhere Dynamik aufwies.

Die Noratis-Aktie konnte im ersten Halbjahr 2021 um rd. 20,7 Prozent zulegen und verzeichnete damit einen deutlich höheren Kursgewinn als der deutsche Gesamtmarkt. Zum Jahresende 2020 lag der Kurs noch bei 17,57 Euro. Der Tiefpunkt lag am 11. Januar 2021 auf der elektronischen Handelsplattform der deutschen Börse (Xetra) bei einem Schlusskurs von 17,18 Euro. Am 14. Juni erreichte die Noratis-Aktie ihre höchste Notierung bei einem Xetra-Schlusskurs von 21,50 Euro. Dieses Niveau wurde bis zum Monatsende mehrmals erreicht und entspricht auch dem Schlusskurs zum Halbjahresende 2021.

Der börsentägliche Umsatz belief sich auf Xetra im ersten Halbjahr 2021 durchschnittlich auf 2.506 Stück. An den anderen Handelsplätzen umfasste das durchschnittliche Handelsvolumen 1.999 Aktien pro Tag, sodass das durchschnittliche Handelsvolumen insgesamt im ersten Halbjahr 2021 bei täglich 4.505 Aktien lag.

## Hauptversammlung

Bei der virtuell abgehaltenen ordentlichen Hauptversammlung am 16. Juni 2021 wurde u.a. die Ausschüttung einer Dividende von 0,50 Euro je Aktie beschlossen. Alle Tagesordnungspunkte

wurden mit mehr als 96 Prozent der auf der Hauptversammlung vertretenen Stimmen verabschiedet.

## Research

Die Noratis AG wurde im ersten Halbjahr 2021 von mehreren Research-Häusern gecovert. SMC Research hat in einer Studie vom 14. Juni ein Kursziel von 30,60 Euro genannt und die

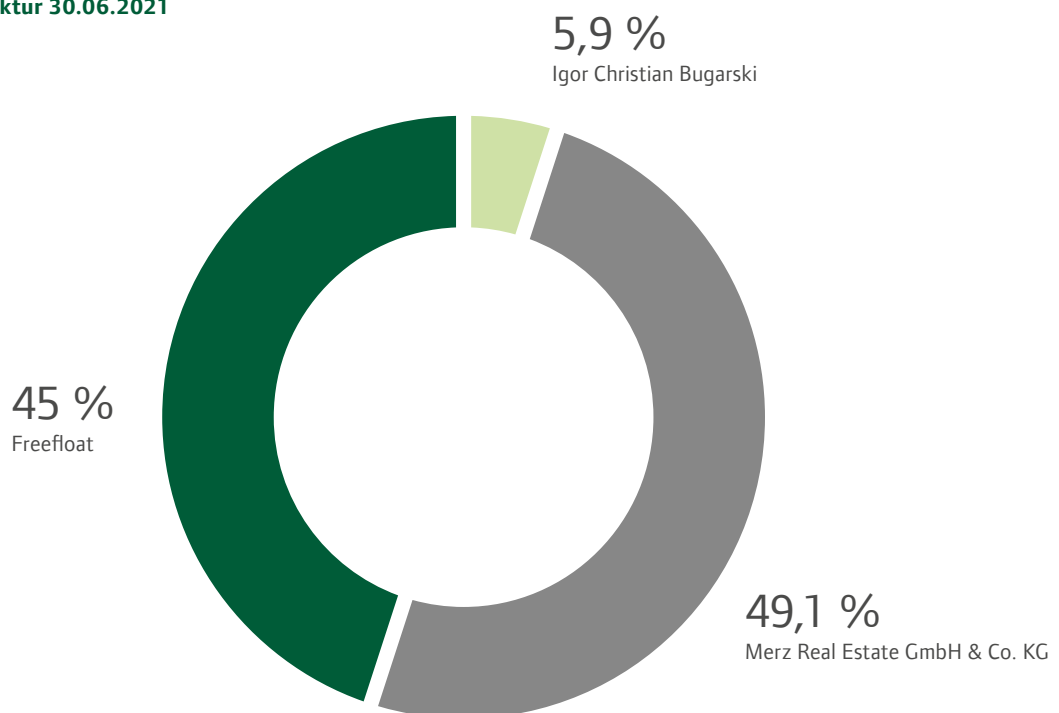
Aktie zum Kauf empfohlen. Auch Warburg hat eine Kaufeinschätzung gegeben und das Kursziel für die Noratis-Aktie am 17. Mai bei 30,00 Euro gesetzt.

### Investor Relations

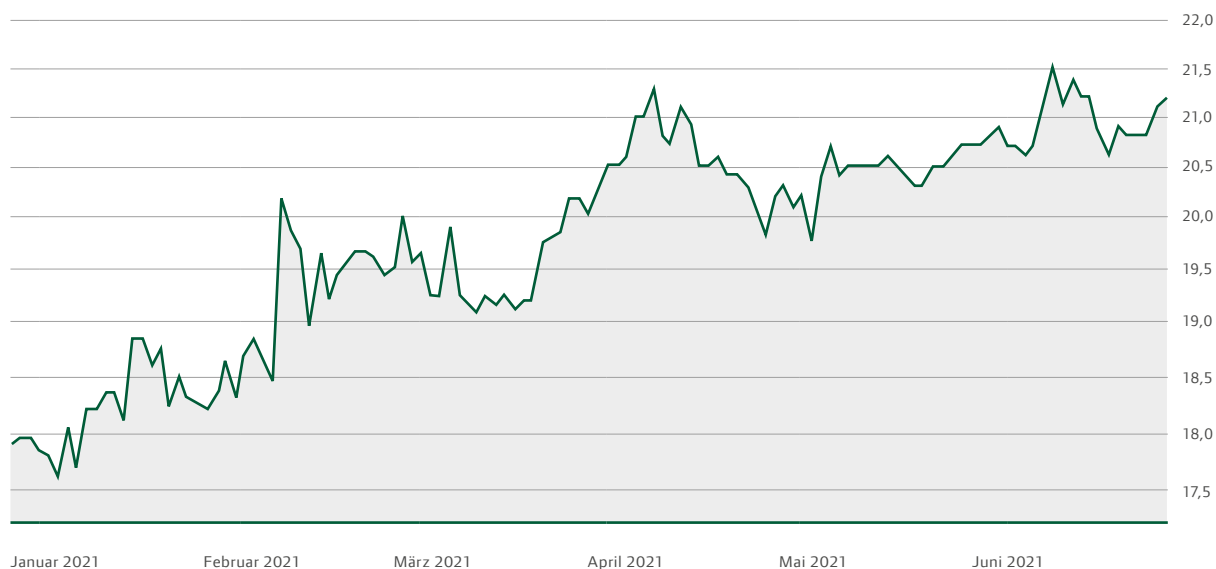
Die Noratis AG informiert Investoren, Analysten und Journalisten umfassend und transparent über ihre Geschäftsentwicklung. Neben Presse- und Ad-Hoc-Mitteilungen werden Halbjahres- und Geschäftsberichte veröffentlicht. Daneben ist die Noratis AG auch regelmäßig auf Kapitalmarktkonferenzen vertreten. Für Fragen zu Investor Relations stehen zudem

qualifizierte Ansprechpartner zur Verfügung. Aufgrund der Corona-Pandemie hat die Noratis AG im ersten Halbjahr 2021 weiterhin weitgehend auf persönliche Treffen verzichtet und Gespräche mit institutionellen Investoren und Pressevertretern virtuell geführt.

### Aktionärsstruktur 30.06.2021



Kursentwicklung der Noratis-Aktie im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 (in EUR)



## Stammdaten:

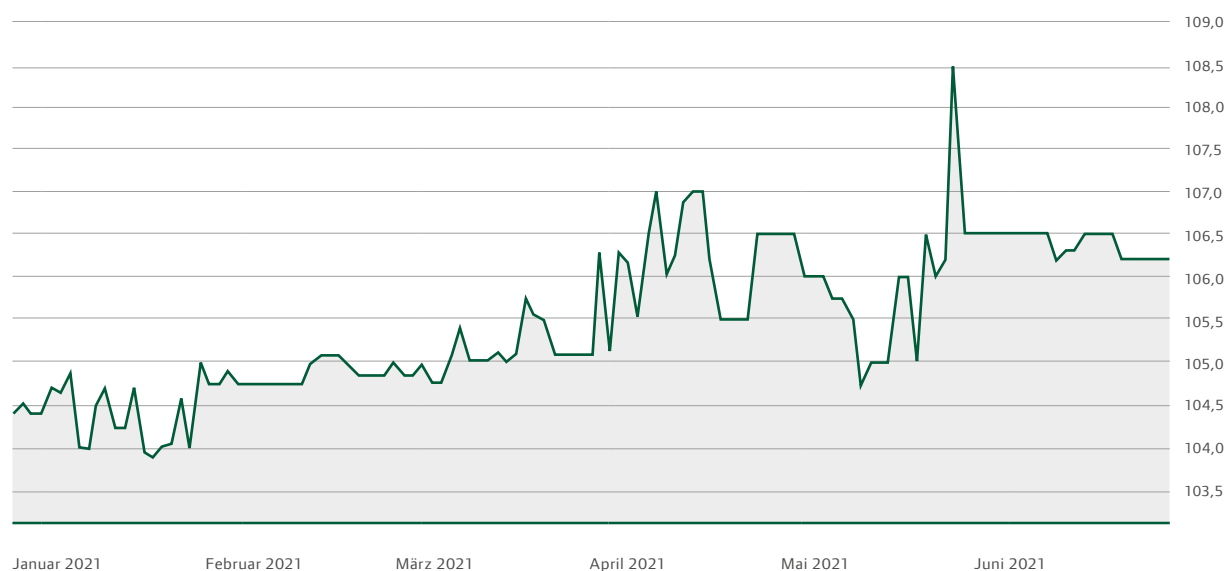
ISIN / WKN / Börsenkürzel	DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA
Art der Aktien	4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Grundkapital	4.818.027 EUR
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2021	102 Mio. EUR
Erstnotiz	30. Juni 2017
Erstausgabepreis	18,75 EUR
Handelssegment	Scale Segment der Frankfurter Wertpapierbörse
Weitere Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin, Stuttgart, München, Hamburg, Düsseldorf, Tradegate, Quotrix, L&S RT
Designated Sponsor	ODDO BHF

## Anleihe

Die von der Noratis AG im November 2020 emittierte 5,50%-Unternehmensanleihe 20/25 (WKN: A3H2TV, ISIN: DE000A3H2TV6) mit einem Volumen von 30 Mio. EUR notiert

seit der Notierungsaufnahme über 100 Prozent. Der Schlusskurs der Anleihe betrug zum Halbjahresschluss am 30. Juni 2021 in Frankfurt 106,20 Prozent.

Noratis AG 20/25 (Frankfurt am Main)



## Stammdaten:

ISIN / WKN	DE000A3H2TV6 / A3H2TV
Emissionsvolumen (EUR)	30 Mio. Euro, bis zu 50 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	1.000
Laufzeit	5 Jahre (bis 11. November 2025)
Zinskupon	5,50 %
Ausgabepreis	100,00 % des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	11.11.2021
Fälligkeit	11.11.2025
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	ICF Bank AG
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios



CELLE, SCHMIEDESTRASSE

# Konzernlagebericht

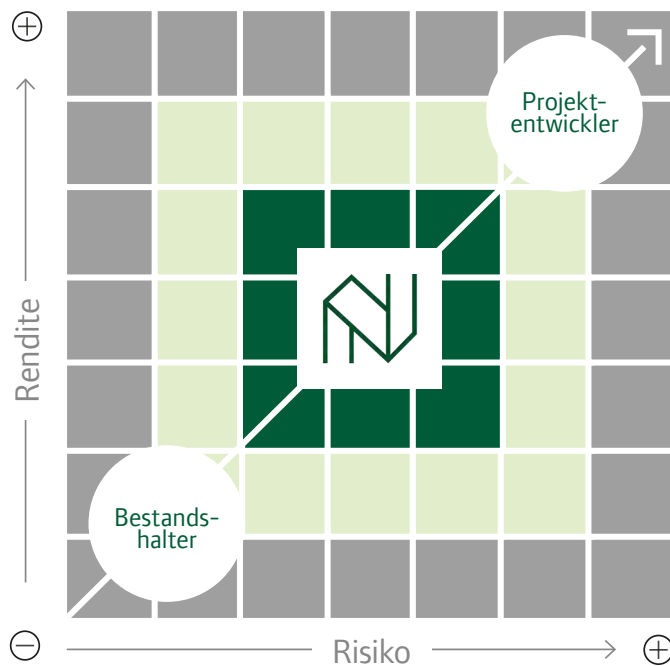
*zum 30. Juni 2021*

<b>16</b>	Grundlagen des Konzerns
<b>18</b>	Wirtschaftliche Lage
<b>25</b>	Chancen- und Risikobericht
<b>25</b>	Prognosebericht
<b>25</b>	Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
<b>26</b>	Schlussklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit eines Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen des Bestandes sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotenziale im Bestand, die aktuell durch den aktiven Verkauf von Immobilien gehoben werden. Neben dem aktiven Verkauf soll zukünftig auch ein langfristiger Immobilienbestand aufgebaut 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. Nach erfolgreicher Entwicklung werden die Immobilien entweder durch Einzel- bzw. Blockverkauf veräußert oder langfristig im Bestand gehalten. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert.



Mit den durchschnittlich 63 Mitarbeitern im 1. Halbjahr 2021 deckt das Team des Noratis-Konzerns die Kernaufgaben der gesamten Wertschöpfungskette durch eigene Mitarbeiter ab, vom Einkauf, über die kaufmännische und technische Entwicklung, bis hin zum Verkauf. Durch dieses interne Know-how, das vorhandene Netzwerk in der Branche und die Erfahrung aus den realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren. So hat der Konzern alleine seit 2014 rund 2.600 Wohnungen mit einem Volumen von ca. 300 Mio. EUR veräußert. Der aktuelle Projektentwicklungsbestand per 30. Juni 2021 besteht aus 3.620 Einheiten mit einer Fläche von rund 244.000 Quadratmetern.

### 1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die beiden wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien, die in der Regel den Großteil der Umsatzerlöse erwirtschaften. Darüber hinaus soll zukünftig auch ein langfristiger Immobilienbestand aufgebaut werden. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe stetig gesteigert werden.

### 1.3. Konzernstruktur

Unter Verfolgung derselben Unternehmensstrategie sind sämtliche Konzerngesellschaften im gleichen Geschäftssegment tätig. Die im Scale Segment der Deutschen Börse notierte Muttergesellschaft Noratis AG fungiert dabei als Managementholding und erbringt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte Unternehmensgruppe.

Die Noratis AG hält 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH und der im Juli 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH sowie 94 Prozent an der im Juni 2017 erworbenen Noratis Living GmbH.

An der im Januar 2020 gegründeten Noratis West GmbH hält die Noratis AG 65 Prozent und an der im Oktober 2020 gegründeten Noratis Nordost GmbH 95 Prozent der Geschäftsanteile. Die Anteile der Noratis Nordost GmbH wurden im Juni 2021 von 75 Prozent auf 95 Prozent erhöht.

Die Noratis AG hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis AG gesteuert und ist deshalb auch nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

### 1.4. Unternehmenssteuerung

Das konzernweite Planungs- und Steuerungssystem ist auf die Strategie der Gruppe ausgerichtet und dementsprechend aufgebaut. Die operativen Steuerungsgrößen für den Vorstand umfassen insbesondere das realisierte Einkaufs- und Verkaufsvolumen, die plangemäße Realisierung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Budgets sowie die Bewirtschaftungsergebnisse der einzelnen Portfolios. Wesentliche Kennzahlen umfassen hierbei die realisierten Verkaufserlöse, das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) sowie das Vorsteuerergebnis (EBT). Darüber hinaus werden der Loan to Value (LTV) bzw. Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote sowie der Net Asset Value (NAV)

auf Basis von Marktwerten der Immobilien des Konzerns 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

Auch das erste Halbjahr 2021 war geprägt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt stieg im zweiten Quartal 2021 preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019, also vor der Corona-Pandemie, ist jedoch ein Rückgang von insgesamt 3,4 Prozent zu verzeichnen. Aufgrund des Fortschritts bei den Impfungen gegen Covid-19 geht das ifo-Institut in seiner Konjunkturprognose vom Sommer 2021 von einer Erholung der Wirtschaftsleistung im weiteren Jahresverlauf aus. Für das Gesamtjahr 2021 wird ein Wirtschaftswachstum von 3,3 Prozent und die Erreichung des Vorkrisenniveaus der Wirtschaftsleistung ab dem dritten Quartal des laufenden Jahres erwartet. Als Risikofaktoren nennt das ifo-Institut u.a. den Pandemieverlauf und die Inflationsentwicklung. Ähnlich liegen die Erwartungen des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches für das Jahr 2021 von einem Wirtschaftswachstum von 3,2 Prozent ausgeht. Die Deutsche Bundesbank entwirft in ihrem Monatsbericht für Juni 2021 ebenfalls ein positives Szenario: Die deutsche Wirtschaft stehe am Beginn eines starken Aufschwungs, der maßgeblich durch den privaten Konsum getrieben sei. In diesem Jahr werde das Bruttoinlandsprodukt daher um rd. 4 Prozent zulegen.

### 2.2. Lage des deutschen Immobilien- und Wohnimmobilienmarktes

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) im ersten Quartal 2021 um 9,4 Prozent gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres. Damit koppelte sich die Preisentwicklung deutlich von der Wirtschaftsentwicklung ab. Besonders stark ausgeprägt war der Preisanstieg etwa für Wohnimmobilien in Großstädten ab 100.000 Einwohnern und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit jeweils 11,3 Prozent sowie in den sieben größten Städten Deutschlands mit 11,1 Prozent. Dabei sind laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft die Preise für Wohneigentum deutlich stärker gestiegen als die Mieten.

Insgesamt wurde im ersten Halbjahr 2021 laut Savills Research ein Transaktionsvolumen von Gewerbe- und Wohnimmobilien von rd. 32,8 Mrd. Euro erreicht. Damit lag das Transaktionsvolumen rd. 21,3 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Davon entfielen rd. 10 Mrd. Euro auf Wohnobjekte, (1. Halbjahr 2020: 12 Mrd. Euro). Jedoch stieg laut Savills die Anzahl der Transaktionen von Wohnimmobilien zuletzt wieder an.

BNP Paribas Real Estate führt das geringere Transaktionsvolumen am Wohnimmobilienmarkt auf das Ausbleiben von Mega-Deals zurück. Betrachtet man den zehnjährigen Durchschnitt, fällt das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2021 sogar um 14 Prozent höher aus. Auch im zweiten Halbjahr 2021 sei von einer starken Investorennachfrage auszugehen. Sofern der Deal zur Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia zustande kommt, werden für das Gesamtjahr 2021 neue Rekordumsätze erwartet.

### 2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe verlief trotz der anhaltenden Corona-Pandemie unverändert stabil. Wohnimmobilien sind von der Krise kaum betroffen. Die Nachfrage von Wohnimmobilien als Asset-Klasse ist nach wie vor sehr gut, was sich auch in den hohen Preissteigerungen widerspiegelt.

Die Umsatzerlöse konnten im 1. Halbjahr 2021 im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich gesteigert werden. Vor allem die Erlöse aus den Verkäufen von Immobilien stiegen um 43,6 Mio. EUR auf 49,6 Mio. EUR. Im Rahmen des Einstiegs der Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) als Ankeraktionär im Vorjahr wurde das Verkaufsprogramm in 2020 deutlich reduziert, um das Portfoliowachstum zu forcieren. Das erklärt die hohe Steigerung beim Verkauf von Immobilien.

Trotz der Verkäufe konnte der Immobilienbestand durch mehr Zukäufe ausgebaut werden. Insgesamt ist der Bestand an Vorratsimmobilien im 1. Halbjahr 2021 um 31,5 Mio. EUR auf 365,0 Mio. EUR angestiegen.

Aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis sind die Immobilienbestände auch in der IFRS-Bilanzierung im Vorratsvermögen ausgewiesen. Grundsätzlich sind diese nach erfolgreicher Entwicklung für den Verkauf vorgesehen und deshalb zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zu Marktwerten bilanziert, was zu erheblichen stillen Reserven führt. Der zukünftig geplante Anteil langfristiger Immobilienbestände wird davon abweichend als Finanzinvestition mit Marktwerten bilanziert werden.

Der vom Unternehmen intern ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 30. Juni 2021 rund 401 Mio. EUR und liegt damit um 42 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 359 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 365 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von Anzahlungen und aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 109 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 22,70 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 26 Prozent führt.

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

#### Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Brandenburg	Neuruppin	30	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	82	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	13	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mülheim	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf / Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>543</b>	

## Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Hessen	Erlensee	2	Privatisierung
Hessen	Neu-Isenburg	185	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	6	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg/Mölln	96	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>289</b>	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe zum Halbjahresende 2021 betrug 3.620 Einheiten (inklusive 43 Gewerbeeinheiten), verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	161	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	36	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	Blockverkauf
Niedersachsen	Braunschweig	8	Privatisierung
Niedersachsen	Celle	399	Blockverkauf / Privatisierung
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Castrop	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	13	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mülheim	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Münster	242	Blockverkauf / Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	15	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>3.620</b>	

Insgesamt konnte der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2021 mit 3.620 Einheiten (31. Dezember 2020: 3.366 Einheiten) und einem Bilanzvolumen von 365,0 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 333,5 Mio. EUR) hinsichtlich beider Kennzahlen plangemäß gesteigert werden.

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

## 2.4. Ertragslage

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 wie folgt entwickelt:

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Verkaufte Einheiten	289	32
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>59,8</b>	<b>14,0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	49,6	6,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-38,3	-3,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>11,3</b>	<b>2,7</b>
Erlöse aus der Vermietung	10,2	8,0
Aufwendungen aus der Vermietung	-4,1	-3,0
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>6,1</b>	<b>5,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,5
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>17,6</b>	<b>8,2</b>
Personalaufwand	-2,7	-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-1,6	-1,2
<b>EBIT</b>	<b>13,3</b>	<b>4,5</b>
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-3,1	-2,0
<b>EBT</b>	<b>10,2</b>	<b>2,5</b>
Ertragsteuer	-2,9	-0,7
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7,3</b>	<b>1,8</b>

Im 1. Halbjahr ist der Konzernumsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich angestiegen. Die Umsatzerlöse aus Verkäufen erhöhten sich um 43,6 Mio. EUR auf 49,6 Mio. EUR. Die hohe Steigerung erklärt sich aus der strategischen Entscheidung in 2020, das Verkaufsvolumen zugunsten des Portfolioaufbaus deutlich zu reduzieren. Durch den Einstieg von Merz als Ankeraktionär konnten die Finanzierungen von neuen Immobilien im Vorjahr weitgehend ohne die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sichergestellt werden.

Durch das geringere Verkaufsvolumen in 2020 und die weitere Erhöhung des Immobilienbestandes im 1. Halbjahr 2021 ergibt sich auch eine Steigerung der Mieterlöse um 27,7 Prozent auf 10,2 Mio. EUR.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 45,2 Prozent auf 22,8 Prozent zurück und ist primär auf den hohen Anteil margenstarker Privatisierungen im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Im 1. Halbjahr 2021 wurden von den insgesamt 289 Wohneinheiten nur 0,7 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahreszeitraum waren es 100 Prozent.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse reduzierte sich die Marge um 2,8 Prozent auf 59,3 Prozent. Diese ist generell geringeren Schwankungen unterworfen und hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses, dem Zustand der Immobilie und dem Leerstand ab.

Der Rückgang bei den sonstigen betrieblichen Erträgen um 0,3 Mio. EUR ergibt sich aus im Vorjahreszeitraum enthaltenen, nicht im vollen Umfang benötigten Vorsorgen für Modernisierungsaufwendungen aus bereits erfolgten Blockverkäufen.

Die Steigerung der Personalaufwendungen um 0,2 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR ist vor allem dem Ausbau des Personals aufgrund des höheren Immobilienbestandes geschuldet.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch die deutlich gestiegenen Verkäufe von Vorratsimmobilien um 8,8 Mio. EUR auf 13,3 Mio. EUR gestiegen.

Der Anstieg der Netto-Finanzaufwendungen ergibt sich aus dem höheren Immobilienbestand und dem damit zusammenhängenden Anstieg der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Darin sind auch Aufwendungen für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 0,2 Mio. EUR enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Zinsscaps, die zum Zeitwert des Bilanzierungstichtages erfasst werden.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von 10,2 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 7,7 Mio. EUR und ist vor allem auf die höheren Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

## 2.5. Finanzlage

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

in Mio. EUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-18,2	-24,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4,8	24,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-23,0	-0,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31,0	7,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	8,0	6,3

Die wesentlichen Treiber für den negativen Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres und im vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die Nettozukäufe von Vorratsimmobilien.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Zahlungen für neu erworbene Sachanlagegüter und Finanzanlagen, die in Summe jedoch weniger als 0,1 Mio. EUR betragen.

Der deutliche Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Reduzierung von bestehenden Finanzierungen durch die Verkäufe im 1. Halbjahr 2021. Weiterhin wurden bei neu erworbenen Vorratsimmobilien die zur Verfügung stehenden Kredite bis zum 30. Juni 2021 nur teilweise abgerufen. Insgesamt ergab sich für die Finanzierung von Vorratsimmobilien ein Zufluss liquider Mittel in Höhe 26,7 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 26,5 Mio. EUR gegenüberstanden.

Der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2021 ist um 23,0 Mio. EUR zurückgegangen und primär dem hohen Eigenanteil bei der Finanzierung von neuen Vorratsimmobilien geschuldet.

Zum 30. Juni 2021 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 8,2 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 15,6 Mio. EUR). In den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres hat der Noratis-Konzern alle finanziellen Verpflichtungen termingerecht erfüllt und der Vorstand geht davon aus, dass auch für das zweite Geschäftshalbjahr 2021 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzern-Bilanz:

	1. Halbjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>376,2</b>	<b>100,0</b>	<b>367,6</b>	<b>100,0</b>
Anlagevermögen und finanzielle Vermögenswerte	1,2	0,3	1,2	0,3
Latente Steueransprüche	0,5	0,1	0,4	0,1
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>
Vorratsimmobilien	365,0	97,0	333,5	90,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,2	1,3	0,4
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	0,7	0,2	0,2	0,1
Zahlungsmittel	8,0	2,1	31,0	8,4
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>	<b>374,5</b>	<b>99,5</b>	<b>366,0</b>	<b>99,6</b>
<b>Passiva</b>	<b>376,2</b>	<b>100,0</b>	<b>367,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>79,0</b>	<b>21,0</b>	<b>74,3</b>	<b>20,2</b>
Anleihe	29,6	7,9	29,4	8,0
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	247,5	65,8	254,6	69,3
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>277,1</b>	<b>73,7</b>	<b>284,0</b>	<b>77,3</b>
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	12,3	3,3	3,6	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2,0	0,5	1,4	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	5,8	1,5	4,3	1,2
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>20,1</b>	<b>5,3</b>	<b>9,3</b>	<b>2,5</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einer Zunahme um 2,3 Prozent auf 376,2 Mio. EUR kaum verändert. Der Anstieg der Aktivseite ist primär auf die Zukäufe und Investitionen in Vorratsimmobilien zurückzuführen, dem ein Rückgang bei den Zahlungsmitteln gegenübersteht. Auf der

Passivseite sind die Zunahme des Eigenkapitals und höhere kurzfristige Finanzverbindlichkeiten die wesentlichen Treiber. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten aus.

Im Anlagevermögen sind die Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark in Höhe von 0,6 Mio. EUR enthalten (31. Dezember 2020: 0,7 Mio. EUR).

Bei den finanziellen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Zinssicherungsgeschäfte, die zum Zeitwert erfasst sind.

Die latenten Steueransprüche beinhalten steuerliche Verlustvträge in Höhe von 0,4 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 0,3 Mio. EUR), die mit zukünftigen Steuerschulden verrechnet werden können. Weiterhin sind 0,1 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 0,1 Mio. EUR) aus der unterschiedlichen Bewertung von Zinssicherungsgeschäften, der Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung im IFRS gegenüber dem Steuerrecht enthalten. Diese Differenzen lösen sich im Zeitverlauf auf und führen zu entsprechenden Steueranpassungen.

Durch die Nettozukäufe im 1. Halbjahr 2021 haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 31,5 Mio. EUR auf 365,0 Mio. EUR zum 30. Juni 2021 erhöht. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 5,1 Mio. EUR (31. Dezember 2020: 4,3 Mio. EUR) aus der Erbpacht, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Zum Halbjahresende 2021 sind alle vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien in den Vorratsimmobilien ausgewiesen, da die Liegenschaften grundsätzlich mit dem Ziel erworben werden, diese nach erfolgreicher Entwicklung wieder zu veräußern.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen nur Mietforderungen enthalten.

Der Rückgang bei den Zahlungsmitteln ist primär auf den hohen Eigenanteil bei der Finanzierung von neuen Immobilien zurückzuführen. Die zur Verfügung stehenden Finanzierungskredite wurden bis zum 30. Juni 2021 nur teilweise abgerufen. Das erklärt auch den geringen Anstieg der Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zu den Vorratsimmobilien.

Auf der Passivseite konnte das Eigenkapital durch das im 1. Halbjahr 2021 erwirtschaftete Ergebnis gestärkt werden. Gegenläufig wirkte sich die Dividendenzahlung in Höhe von 2,4 Mio. EUR aus. Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung des Eigenkapitals um 4,7 Mio. EUR bzw. 6,4 Prozent auf 79,0 Mio. EUR.

Auch der geringe Anstieg der Finanzverbindlichkeiten erklärt sich aus dem hohen Eigenanteil bei der Finanzierung der neuen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 wurden die zur Verfügung stehenden Kredite nur teilweise abgerufen. Die Veränderung bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ist im Wesentlichen auf die Nutzung eines Kontokorrentkredites zurückzuführen.

Die Veränderung in der Position Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten ergibt sich vor allem aus der Erhöhung der Steuerschulden um 1,4 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR aufgrund des besseren Ergebnisses im 1. Halbjahr 2021.



### 3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben. Die Beurteilung der Chancen und Risiken hat sich im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert. Wesentliche Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden, bestehen nicht.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stiegen die Preise für Wohnimmobilien auch im ersten Quartal 2021 nochmals um 9,4 Prozent gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum an. Im 1. Halbjahr 2021 gab es laut Savills zwar einen Rückgang des Transaktionsvolumens um rund 21 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, jedoch stieg die Anzahl der Transaktion zuletzt wieder an. Auch BNP Paribas Real Estate geht für das 2. Halbjahr von einer nach wie vor hohen Investorennachfrage aus.

### 4. Prognosebericht

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2021 verliefen für die Noratis-Gruppe plangemäß und deshalb wird an der Prognose im Rahmen der Veröffentlichung der Geschäftszahlen 2020 festgehalten. Die darin prognostizierte Erhöhung der Verkaufserlöse und die damit verbundene Steigerung von EBIT und EBT sind im 1. Halbjahr 2021 größtenteils schon umgesetzt. Für das 2. Halbjahr 2021 steht der weitere Ausbau der Vorratsimmobilien im Fokus.

Bezüglich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Anhangangaben.

### 5. Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

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

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

## 6. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Berichtspflichtige Maßnahmen haben im 1. Halbjahr 2021 nicht vorgelegen.

**Noratis AG**

Eschborn, den 27. September 2021



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



GELSENKIRCHEN, KNAPPSCHAFTSSTRASSE



KREFELD, HINTER SCHÖNHAUSEN

# Konzernzwischenabschluss

*zum 30. Juni 2021*

<b>30</b>	Konzernbilanz
<b>32</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>33</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>34</b>	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

---

# Konzernbilanz

## AKTIVA

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2021	31.12.2020
Sachanlagen	4.1.	884	1.039
Immaterielle Vermögenswerte		14	28
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		15	11
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.2.	309	88
Latente Steueransprüche	4.8.	455	398
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.677</b>	<b>1.564</b>
Vorratsimmobilien	4.3.	364.997	333.508
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.4.	780	1.294
Finanzielle Vermögenswerte		23	71
Sonstige Vermögenswerte	4.4.	724	92
Zahlungsmittel	4.5.	7.985	31.032
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>374.509</b>	<b>365.997</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>376.186</b>	<b>367.561</b>

**PASSIVA**

Werte in TEUR	Anhang Nr.	30.06.2021	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital		4.818	4.818
Kapitalrücklage		51.732	51.777
Gewinnrücklagen		22.066	17.189
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>		<b>78.616</b>	<b>73.784</b>
Nicht beherrschende Anteile		404	476
<b>Eigenkapital</b>	4.6.	<b>79.020</b>	<b>74.260</b>
Sonstige Rückstellungen		58	55
Anleihe	4.7.	29.553	29.376
Finanzverbindlichkeiten	4.7.	247.478	254.516
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>277.089</b>	<b>283.947</b>
Sonstige Rückstellungen		120	130
Anleihe	4.7.	920	226
Finanzverbindlichkeiten	4.7.	11.379	3.370
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.957	1.424
Steuerschulden	4.8.	3.023	1.592
Vertragsverbindlichkeiten		959	701
Sonstige Verbindlichkeiten		1.719	1.911
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>20.077</b>	<b>9.354</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>376.186</b>	<b>367.561</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang Nr.	HJ 2021	HJ 2020
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>		<b>59.769</b>	<b>14.026</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.1.	49.550	6.022
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-38.245	-3.300
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>5.2.</b>	<b>11.305</b>	<b>2.722</b>
Erlöse aus der Vermietung	5.1.	10.219	8.004
Aufwendungen aus der Vermietung		-4.157	-3.033
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>5.3.</b>	<b>6.062</b>	<b>4.971</b>
Sonstige betriebliche Erträge		239	533
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>17.606</b>	<b>8.226</b>
Personalaufwand		-2.744	-2.540
Abschreibungen		-230	-198
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.329	-1.018
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>13.303</b>	<b>4.470</b>
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		4	0
Finanzerträge		1	76
Finanzierungsaufwendungen	5.4.	-3.091	-2.011
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>10.217</b>	<b>2.535</b>
Ertragsteuern		-2.892	-733
<b>Konzernergebnis</b>		<b>7.325</b>	<b>1.802</b>
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		7.301	1.799
- nicht beherrschende Anteile		24	3

Eine Überleitung von dem Konzernergebnis zum Gesamtergebnis gem. IAS 1.81 ff. entfällt, da das Konzernergebnis dem Gesamtergebnis entspricht.



# Konzernkapitalflussrechnung

Werte in TEUR	HJ 2021	HJ 2020
Konzernergebnis	7.325	1.802
Abschreibungen	230	199
Veränderung der Vorratsimmobilien	-30.639	-17.255
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-269	7.334
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen	571	-19.027
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	3.090	1.934
Ertragsteueraufwand / -ertrag	2.892	733
Ertragsteuerzahlungen	-1.518	-705
Anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	0	77
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	169	135
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-18.149</b>	<b>-24.773</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-49	-29
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-12
Erhaltene Zinsen	1	76
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-48</b>	<b>35</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	5.000
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	140
Transaktionskosten aus der Ausgabe von Aktien	0	-141
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	26.668	33.825
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-26.504	-8.533
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen	0	-4.111
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-109	-99
Rückkauf eigener Aktien	-91	-150
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	45	73
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten	-275	-178
Gezahlte Zinsen	-2.175	-1.749
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-2.409	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.850</b>	<b>24.077</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-23.047</b>	<b>-661</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31.032	6.967
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>7.985</b>	<b>6.306</b>

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinnrücklagen	Konzerngesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	3.602	31.491	0	17.288	52.381	218	52.599
<b>Konzern-gesamtergebnis</b>				1.799	1.799	3	1.802
Veränderung nicht beherrschende Anteile					0	140	140
Kapitalerhöhung	252	4.748			5.000		5.000
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen		-141			-141		-141
Erwerb eigener Aktien		-142	-7		-149		-149
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		144	7		151		151
Dividendenzahlung					0		0
<b>Stand zum 30.06.2020</b>	<b>3.854</b>	<b>36.100</b>	<b>0</b>	<b>19.087</b>	<b>59.041</b>	<b>361</b>	<b>59.402</b>
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>4.818</b>	<b>51.777</b>	<b>0</b>	<b>17.189</b>	<b>73.784</b>	<b>476</b>	<b>74.260</b>
<b>Konzern-gesamtergebnis</b>				7.301	7.301	24	7.325
Veränderung nicht beherrschende Anteile				-15	-15	-96	-111
Kapitalerhöhung					0		0
Kosten, die im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung stehen					0		0
Erwerb eigener Aktien		-86	-5		-91		-91
Veräußerung eigener Aktien		1			1		1
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente		40	5		45		45
Dividendenzahlung				-2.409	-2.409		-2.409
<b>Stand zum 30.06.2021</b>	<b>4.818</b>	<b>51.732</b>	<b>0</b>	<b>22.066</b>	<b>78.616</b>	<b>404</b>	<b>79.020</b>



LÜGDE, UNTER DEM SCHILD



MAGDEBURG, MARTIN-AGRICOLA-STRASSE

# Konzernanhang

*für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021*

<b>38</b>	Informationen zum Unternehmen
<b>39</b>	Zusammensetzung des Konzerns
<b>40</b>	Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
<b>41</b>	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
<b>44</b>	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>45</b>	Ergänzende Angaben

### 1. Informationen zum Unternehmen

Die Noratis AG, Hauptstraße 129, 65760 Eschborn, ist ein in Deutschland gegründetes Immobilienunternehmen mit Sitz in Eschborn und im Handelsregister Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 108645 eingetragen.

Die Aktien der Noratis AG werden seit dem 30. Juni 2017 im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Scale Segment geführt.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss stellt die finanzielle Situation und das operative Ergebnis der Noratis AG als Mutterunternehmen und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen „Noratis“ oder „Konzern“) dar.

Der Konzern erwirbt deutschlandweit Wohnimmobilien, um diese nach erfolgreicher Weiterentwicklung wieder zu veräußern. Durch gezielte Modernisierung der Wohnungen, Gebäude und Außenanlagen soll bezahlbarer Wohnraum erhalten und gleichzeitig die Leerstände abgebaut werden. Die Maßnahmen sind auf eine langfristige Wertsteigerung der Immobilie ausgerichtet. Im Fokus stehen dabei Siedlungsbauten, Werkwohnungen und Quartiere in Sekundärlagen in Deutschland. Neben dem aktiven Verkauf soll zukünftig auch ein langfristiger Immobilienbestand aufgebaut werden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt und vom Vorstand am 27. September 2021 zur Veröffentlichung freigegeben. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Dieser Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist deshalb in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die derivativen Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens und aller ihrer Tochterunternehmen, erstellt und veröffentlicht. Sofern nicht anders angegeben werden die Zahlen auf Tausend Euro gerundet. Aus rechnerischen Gründen können deshalb Rundungsdifferenzen auftreten.

## 2. Zusammensetzung des Konzerns

### 2.1 Verzeichnis der Tochterunternehmen

In den Konzernzwischenabschluss der Noratis AG wurden folgende Tochterunternehmen jeweils mit Sitz in Deutschland einbezogen:

Gesellschaft	Eigenkapitalanteil in %	
	HJ 2021	2020
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Living GmbH, Eschborn	94,0	94,0
Noratis Nordost GmbH, Berlin	94,9	75,0
Noratis West GmbH, Ratingen	65,0	65,0
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100,0	100,0

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

### 2.2 Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Juni 2021 wurde an der im Oktober 2020 in bar gegründeten Noratis Nordost GmbH der Anteil von 75,0 Prozent auf 94,9 Prozent erhöht.

### 2.3 Anteile an einem assoziierten Unternehmen

Der Konzern hat sich mit 49 Prozent an der im Februar 2020 in bar gegründeten G+N Energieeffizienz GmbH mit Sitz in Magdeburg beteiligt. Diese Gesellschaft wird nicht von der Noratis gesteuert und ist deshalb nach der Equity-Methode in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Es bestehen keine finanziellen Verpflichtungen oder Garantien gegenüber der G+N Energieeffizienz GmbH. Die Gesellschaft weist zum 30.06.2021 ein Eigenkapital von 31 TEUR aus.

### 3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im verkürzten Konzernzwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zugrunde lagen. Abweichend hiervon wurde der Ertragsteueraufwand für die Zwischenperioden auf Basis der gewichteten durchschnittlichen erwarteten Ertragssteuersätze erfasst.

Bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 getroffenen Schätzungen und Annahmen.

#### Neue Standards oder Änderungen, die erstmals 2021 anzuwenden sind

		Stichtag Anwendungspflicht
Diverse Standards	Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	01.01.2021
IFRS 4	Versicherungsverträge	01.01.2021
IFRS 16	COVID-19-bezogene Mieterleichterungen	01.04.2021

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

#### Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen, die Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben könnten, werden nachfolgend dargestellt. Neue Standards werden von der Noratis grundsätzlich nicht vorzeitig angewandt.

		Stichtag Anwendungspflicht
Diverse Standards	Jährliche Verbesserung an den IFRS Standards 2018 - 2020	01.01.2021
IFRS 1	Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen	01.01.2022
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern mit Bezug auf Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023
IAS 16	Sachanlagen – Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022
IAS 37	Belastende Verträge	01.01.2022

Der Konzern erwartet aus diesen Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.



## 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen setzt sich im Wesentlichen aus gemieteten Büroräumen (IFRS 16) und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zusammen.

### 4.2 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Forderungen bestehen primär aus Zinssicherungsgeschäften. Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern zur Absicherung des Zinsrisikos aus Finanzverbindlichkeiten Zinsbegrenzungen (Caps) abgeschlossen. Zum 30. Juni 2021 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 180,5 Mio. EUR, wovon 30,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr neu hinzukamen.

Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet.

### 4.3 Vorratsimmobilien

Die Vorratsimmobilien werden mit Anschaffungskosten zuzüglich der Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bewertet. Während der Haltedauer werden Leerstände reduziert und die Wohnungen aufgewertet. Bei der Modernisierung wird darauf geachtet, dass ein entsprechendes Preis-Leistungs-Verhältnis für Mieter mit kleineren und mittleren Einkommen erhalten bleibt. Die Vermietung und die damit verbundenen Mieteinnahmen sind – neben dem Verkauf – ein wesentlicher Teil des Geschäftsmodells.

Im 1. Halbjahr 2021 sind insgesamt 543 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 65,6 Mio. EUR neu hinzugekommen. Der Bestand zum 30.06.2021 beträgt 3.620 Einheiten, davon sind 43 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Vorratsimmobilien	359.035	326.496
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	5.135	4.285
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	827	2.727
<b>Summe</b>	<b>364.997</b>	<b>333.508</b>

Die geleisteten Anzahlungen betreffen notariell beurkundete Ankäufe, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht erfolgt ist. Fremdkapitalkosten werden nicht erfasst.

Im Geschäftsjahr sind keine Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden.

Durch die Bewertung zu Anschaffungskosten sind erhebliche Bewertungsreserven in den Liegenschaften enthalten. Diese werden erst beim Verkauf gehoben.

Der von der Gesellschaft intern ermittelte Marktwert der Immobilien beträgt zum 30. Juni 2021 rund 401 Mio. EUR und liegt damit um 42 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 359 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 109 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 22,70 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 26 Prozent führt.

#### **4.4 Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten fast ausschließlich Forderungen aus Mietverträgen. Bei den sonstigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Vorauszahlungen für Nebenkosten.

#### **4.5 Zahlungsmittel**

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristige Bankguthaben. Der deutliche Rückgang im 1. Halbjahr 2021 ist dem hohen Eigenanteil bei der Finanzierung von neuen Vorratsimmobilien geschuldet. Zum 30. Juni 2021 wurden die zur Verfügung stehenden Kredite nur teilweise abgerufen.

Weiterhin hat der Konzern zum Bilanzstichtag nicht immobilienbezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 8,2 Mio. EUR zur Verfügung stehen.

#### **4.6 Eigenkapital**

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich durch das im 1. Halbjahr erwirtschaftete Ergebnis abzüglich der Dividendenzahlung in Höhe von 2,4 Mio. EUR um 4,7 Mio. EUR bzw. 6,4 Prozent auf 79,0 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ist dadurch von 20,2 Prozent auf 21,0 Prozent angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms insgesamt 5.000 Aktienoptionen gewährt, die im 1. Halbjahr in Höhe von 4.947 Stück ausgeübt wurden.

#### **4.7 Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe**

In den Anleiheverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von rund 4,5 Jahren und einer Verzinsung von 5,5 Prozent sind aufgelaufene Zinsen von 1.040 TEUR enthalten.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Wesentlichen durch neue Kredite für die Finanzierungen von neu erworbenen Immobilien und der Erhöhung laufender Kredite für Modernisierungsmaßnahmen um 26.668 TEUR. Gegenläufig wirkten sich die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 26.504 TEUR aus.

Bis auf einen unbesicherten Bankkredit von 5.000 TEUR und einem kurzfristigen Kontokorrentkredit von 7.406 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

#### 4.8 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die latenten Steuern haben sich während des Jahres wie folgt geändert:

Werte in TEUR	30.06.2021		31.12.2020	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	6	-	6	-
Derivate	237	-	269	-
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	13	-	10	-
Finanzverbindlichkeiten	-	144	-	164
Verlustvorräte	343	-	277	-
Verrechnung	-144	-144	-164	-164
<b>Bilanzausweis</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>398</b>	<b>0</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern in den Geschäftsjahren stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Ergebniswirksam	57	-115
Eigenkapital	0	-172
<b>Summe</b>	<b>57</b>	<b>-287</b>

Die latenten Steuerunterschiede resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen und IFRS-Wertansätzen bei der Bewertung von Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorräte werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile mit zukünftigen steuerlichen Gewinnen wahrscheinlich ist. Zum Bilanzstichtag wurden auf alle steuerlichen Verlustvorräte latente Steueransprüche angesetzt.

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 1.501 TEUR und aus der Gewerbesteuer von 1.522 TEUR.

## 5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

### 5.1 Umsatzerlöse

Die Noratis-Gruppe erwirtschaftet Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (zeitpunktbezogen) und Erlöse aus der Vermietung (zeitraumbezogen).

Werte in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	49.550	6.022
Mieterlöse Wohnobjekte	9.768	7.528
Mieterlöse Gewerbeobjekte	451	476
<b>Summe</b>	<b>59.769</b>	<b>14.026</b>

Die Mieterlöse setzen sich aus den Vertragskomponenten Nettokaltmiete und Betriebs- und Heizkosten zusammen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt unter den Anwendungsbereich „Leasingverhältnisse“. Dagegen sind die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkosten und aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien dem Anwendungsbereich „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ zuzuordnen.

### 5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Die Verkaufserlöse erhöhten sich um 43.528 TEUR auf 49.550 TEUR. Die hohe Steigerung erklärt sich aus der strategischen Entscheidung in 2020, das Verkaufsvolumen zugunsten des Portfolioaufbaus deutlich zu reduzieren. Durch den Einstieg der Merz Real Estate GmbH & Co. KG (Merz) als neuer Ankeraktionär konnten die Finanzierungen von neuen Immobilien im Vorjahr weitgehend ohne die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien sichergestellt werden.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ging von 45,2 Prozent auf 22,8 Prozent zurück und ist primär auf den hohen Anteil margenstarker Privatisierungen im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Im 1. Halbjahr 2021 wurden von den insgesamt 289 Wohneinheiten nur 0,7 Prozent an Einzelerwerber verkauft, im Vorjahreszeitraum waren es 100 Prozent.

### 5.3 Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Nettokaltmieten	7.489	5.798
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	2.730	2.206
Umlagefähige Nebenkosten	-2.730	-2.206
Instandhaltungsaufwand	-674	-453
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-753	-374
<b>Summe</b>	<b>6.062</b>	<b>4.971</b>

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 29,2 Prozent ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Vorratsimmobilien zurückzuführen.

## 5.4 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	1.997	1.637
Zinsen aus der Anleihe	872	202
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	160	109
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	62	63
<b>Summe</b>	<b>3.091</b>	<b>2.011</b>

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der Zinsen war die Ausgabe einer neuen Anleihe mit einem Nominalwert von 30 Mio. EUR im vierten Quartal des Vorjahres. Die alte Anleihe mit einem Nominalwert von 5,7 Mio. EUR wurde im Juni 2020 zurückgezahlt.

Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente beinhalten die Änderung der beizulegenden Zeitwerte.

## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1 Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der im Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien geteilt. Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beträgt:

	30.06.2021	30.06.2020
<b>Konzernergebnis in TEUR</b>		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	7.301	1.799
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	7.301	1.799
<b>Anzahl der Aktien in tausend Stück</b>		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	3.854
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.818	3.665
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.818	3.665
<b>Ergebnis je Aktie in Euro</b>		
Ungewichtet - unverwässert	1,52	0,47
Gewichtet - unverwässert	1,52	0,49
Gewichtet - verwässert	1,52	0,49

## 6.2 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds besteht aus Kassen- und Bankguthaben.

## 6.3 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögensgegenstände und finanzieller Verbindlichkeiten. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

30. Juni 2021					
Werte in TEUR	Beizulegender Zeitwert ergebniswirksam	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
<b>AKTIVA</b>					
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		15		15	
Derivate	309			309	309
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		780		780	
Finanzielle Vermögenswerte		23		23	
Zahlungsmittel		7.985		7.985	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>309</b>	<b>8.803</b>	<b>---</b>	<b>9.112</b>	<b>309</b>
<b>PASSIVA</b>					
Finanzverbindlichkeiten			258.857	258.857	
Anleihe			30.473	30.473	32.899
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.957	1.957	
Sonstige Verbindlichkeiten			1.719	1.719	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>293.006</b>	<b>293.006</b>	<b>32.899</b>

31. Dezember 2020					
Werte in TEUR	Beizulegender Zeitwert ergebniswirksam	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Beizulegender Zeitwert
<b>AKTIVA</b>					
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		11		11	
Derivate	88			88	88
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.294		1.294	
Finanzielle Vermögenswerte		71		71	
Zahlungsmittel		31.032		31.032	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>88</b>	<b>32.408</b>	<b>---</b>	<b>32.496</b>	<b>88</b>
<b>PASSIVA</b>					
Finanzverbindlichkeiten			257.886	257.886	
Anleihe			29.602	29.602	31.276
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			1.424	1.424	
Sonstige Verbindlichkeiten			1.911	1.911	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>290.823</b>	<b>290.823</b>	<b>31.276</b>

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel haben Restlaufzeiten mit kurzfristigem Charakter. Daher entsprechen ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten des Noratis-Konzerns wurden bei Zugang zu ihrem Fair Value abzüglich der Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entsprach.

In der Folge stellt der Buchwert aller langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Die Finanzierung von neu erworbenen Vorratsimmobilien erfolgt grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Finanzkredite. Der Konzern hat deshalb eine gute Kenntnis der Marktsituation. Der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten wird aus vorliegenden Angeboten und Neuverträgen für bestehende Kredite abgeleitet. Aufgrund der sich nur geringfügig ändernden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die im Abschluss auf wiederkehrender Basis zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben. Dazu wird am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung anhand des Imputfaktors der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert wesentlich ist, überprüft.

Bei den Derivaten wurden die beizulegenden Zeitwerte von Seiten der Kreditinstitute durch die zum Stichtag vorherrschenden indikativen Marktzinssätze ermittelt, was der Stufe II der Fair-Value-Hierarchie entspricht.

Der beizulegende Zeitwert der Anleihe 2020 wurde mit dem Xetra-Schlusskurs zum 30. Juni 2021 bzw. zum 30. Dezember 2020 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie.

### 6.4 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung an den Vorstand der Noratis AG, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach), erfolgt ohne regionale Unterteilung oder Segmentierung. Der Konzern ist nur in Deutschland tätig. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

### 6.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2021 mehrere Kaufverträge für Vorratsimmobilien in Höhe von 8,8 Mio. EUR abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst nach dem 30. Juni 2021 erfolgen wird.

### 6.6 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben haben sich keine wesentlichen Änderungen bei den nahestehende Unternehmen bzw. Personen ergeben.

### 6.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im August 2021 hat der Konzern eine Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einer Verzinsung von 4,75 Prozent p.a. ausgegeben.

Weiterhin wurde im Juli 2021 die Noratis Domus GmbH mit einem Eigenkapital von 25 TEUR gegründet. Die Noratis AG hält 100 Prozent der Anteile.

Noratis AG

Eschborn, den 27. September 2021



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



# Finanzkalender

<b>11.-13. Oktober</b>	<b>EXPO Real Hybrid Summit in München</b>
<b>11. November</b>	<b>Jährliche Zinszahlung für 5,5%-Anleihe 2020/2025</b>
<b>22.-24. November</b>	<b>Eigenkapitalforum (virtuell)</b>
<b>31. Dezember</b>	<b>Geschäftsjahresende 2021</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

[www.noratis.de](http://www.noratis.de)

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



NORATIS

---

Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

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