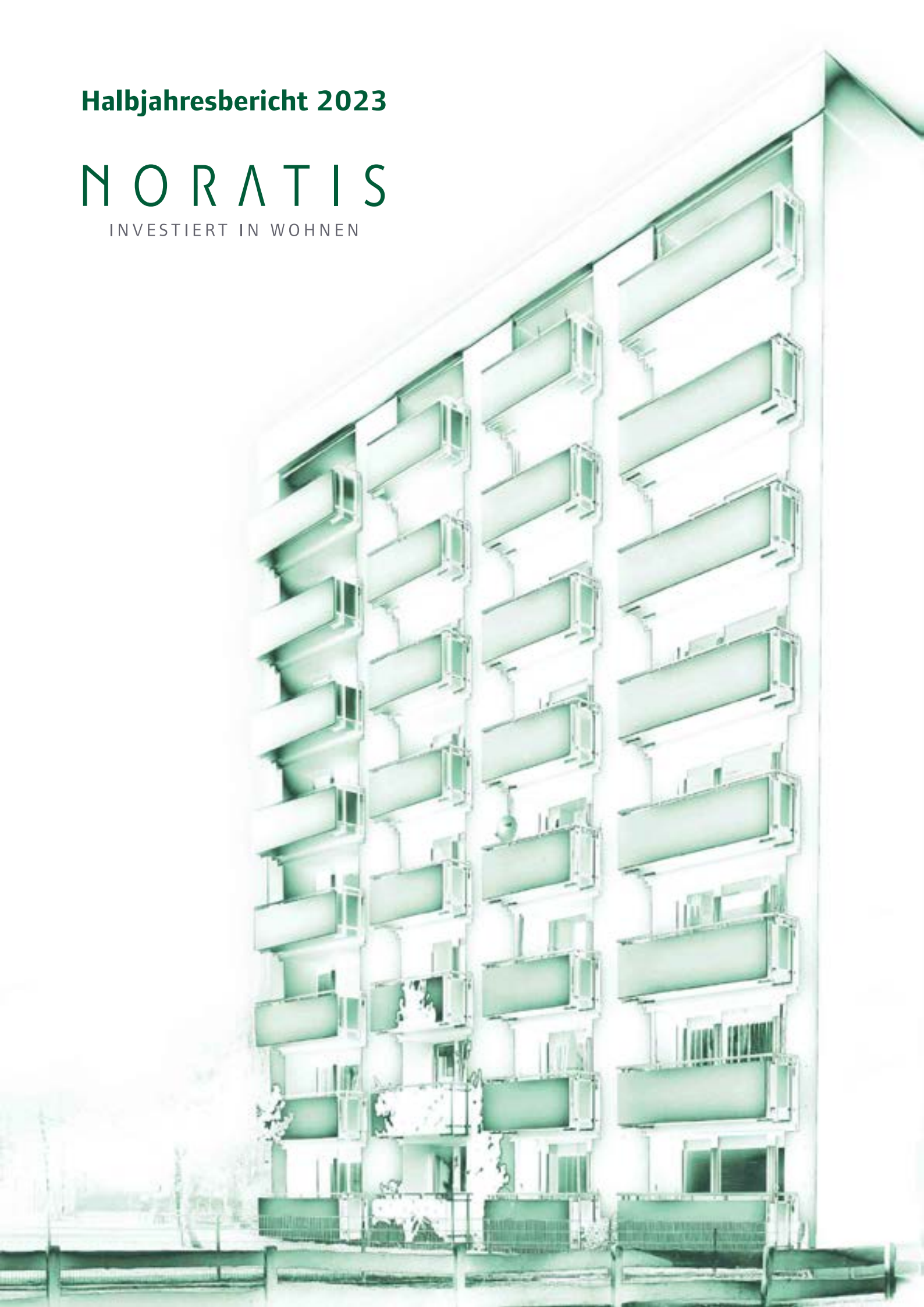


Halbjahresbericht 2023

NORATIS

INVESTIERT IN WOHNEN



# Konzernkennzahlen

(gemäß IFRS)

	2022	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023
Umsatzerlöse (Mio. Euro)	85,6	68,1	33,5
EBIT (Mio. Euro)	12,5	11,9	2,6
EBT (Mio. Euro)	12,0	11,2	-4,4
Konzernüberschuss (Mio. Euro)	8,3	8,0	-3,4
Ergebnis pro Aktie (gewichtet, unverwässert, Euro)	1,71	1,65	-0,71
Bilanzsumme (Mio. Euro)	494,0	443,7	482,7
Verkaufte Einheiten	279	268	176
Gekaufte Einheiten	615	286	18
Einheiten	4.548	4.230	4.390
Mietfläche des Immobilienbestandes (gerundet, m <sup>2</sup> )	302.000	280.000	290.000

<b>04</b>	Vorwort
<b>06</b>	Die Strategie
<b>08</b>	Entwicklung des Immobilienportfolios
<b>10</b>	Die Noratis AG am Kapitalmarkt
<b>14</b>	Nachhaltigkeit leben
<b>17</b>	Konzernlagebericht
<b>33</b>	Konzernzwischenabschluss
<b>41</b>	Konzernanhang
<b>55</b>	Finanzkalender / Impressum / Kontakt

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

das 1. Halbjahr 2023 war wie erwartet von einem schwierigen Umfeld für die Immobilienwirtschaft geprägt. Eine hohe Inflationsrate mit weiter steigenden Zinsen, hohen Baukosten und einer verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung haben deutliche Spuren am Immobilienmarkt hinterlassen. Praktisch durch alle Marktsegmente hindurch war eine merklich rückläufige Zahl an Transaktionen zu beobachten, bei zurückgehenden Preisen. Auch zum Ende des Berichtszeitraums war der Markt noch nicht wieder im Gleichgewicht. Käufer und Verkäufer hatten zum Ende des 1. Halbjahres 2023 oft weiterhin unterschiedliche Preisvorstellungen, so dass die Schwäche am Transaktionsmarkt während des gesamten Berichtszeitraums anhielt.

Die Noratis AG hat sich in diesem herausfordernden Umfeld wie erwartet entwickelt. Mit der Ausrichtung auf bezahlbares Wohnen konnte das operative Geschäft von der hohen Nachfrage nach Wohnraum profitieren. Dies zeigt sich bei den Erlösen aus Vermietung, die um 11 % auf 15,6 Mio. Euro nach 14,0 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum gestiegen sind. Neben dem Ausbau des Immobilienbestands im Laufe des Jahres sind auch das erfolgreiche Asset Management und die steigenden Mieten spürbar.

Deutlich rückläufig war hingegen, wie erwartet, das Transaktionsvolumen. Die Noratis AG hat im 1. Halbjahr 2023 lediglich 18 Einheiten angekauft, nach 286 Einheiten im Vorjahr. Obwohl weiterhin eine große Anzahl von potenziellen Objekten angeboten wurde, entsprachen aufgrund des veränderten Marktumfelds und der gestiegenen Zinsen weniger von ihnen den aktuellen Akquisitionsvorstellungen der Noratis AG als in den Jahren zuvor. Verkauft wurden im Berichtszeitraum insgesamt 176 Einheiten, nach 268 Einheiten im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem deutlich niedrigeren Ergebnis aus den Verkaufserlösen als im 1. Halbjahr 2022.

Aufgrund der im Markt zu beobachtenden Preisrückgänge hat die Noratis AG den eigenen Immobilienbestand zum Ende des 1. Halbjahres extern bewerten lassen. Hieraus ergaben sich ergebniswirksame Abschreibungen bei den langfristig gehaltenen Immobilien und bei den als kurzfristig eingestuften Objekten von insgesamt rd. 3,8 Mio. Euro. Diese führen zusammen mit den niedrigeren Ergebnisbeiträgen aus den Objektverkäufen zu einem deutlich rückläufigen Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, von 2,6 Mio. Euro, nach 11,9 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Auch die gestiegenen Zinsen haben das Konzernergebnis belastet, das bei -3,4 Mio. Euro lag, nach 8,0 Mio. Euro im 1. Halbjahr 2022.

Mit der Geschäftsentwicklung des 1. Halbjahres liegen wir im Rahmen unserer Erwartung, auch wenn wir mit dem Ergebnis natürlich nicht zufrieden sind. Aber unser Markt ist unverändert intakt, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist in den vergangenen Quartalen sogar noch weiter gestiegen. Die Einwohnerzahl in Deutschland ist weiter gewachsen und die Zahl der neugebauten Wohnungen ist rückläufig. Dies steigert die Attraktivität von Bestandsimmobilien mittel- bis langfristig und von dieser Entwicklung wollen wir profitieren. Dafür haben wir uns aufgestellt. Wann der Transaktionsmarkt aber wieder anzieht ist derzeit schwer abschätzbar.



**André Speth**  
CFO

**Igor Christian Bugarski**  
CEO

Gerade auch im 1. Halbjahr 2023 hat sich gezeigt, dass das Thema Nachhaltigkeit und Energieverbrauch bei Immobilien zusehends wichtiger wird. Hier haben wir uns als Noratis AG frühzeitig positioniert und einen Fahrplan für unseren Immobilienbestand entwickelt. In diesem wird aufgezeigt, wie wir die Energiewerte und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den kommenden Jahren wirtschaftlich senken können. Von diesem Know-how profitieren wir auch bei der Ankaufsprüfung. Dank unserer Immobilienplattform können wir vor dem Kauf eine Einschätzung der erforderlichen Renovierungskosten auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durchführen. Dies sorgt für planbare Abschätzungen der Investitionen und bietet die Basis für die Renditeerwartung einer Immobilie.

Wir gehen davon aus, dass auch das 2. Halbjahr 2023 weiter herausfordernd bleibt und es noch keine grundlegende Änderung am Immobilienmarkt geben wird. Unsere Prognose ist unverändert gültig. Insofern gehen wir auch für das Gesamtjahr von einem negativen Ergebnis vor Steuern aus. Neben den gestiegenen Zinsaufwendungen sehen wir dabei weiter auch die nicht-liquiditätswirksamen laufzeitbedingten Veränderungen der Marktwerte der Derivate aus Zinssicherungsgeschäften als besondere Ergebnisbelastung. Wie schon im Vorjahr, planen wir weiter auch für 2023 keine Immobilien aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umzubuchen. Durch eine solche

Umbuchung könnten vorhandene stille Reserven beim Immobilienbestand ergebniswirksam gehoben werden. Wir würden hierdurch aber Flexibilität bei der weiteren Nutzung unseres Immobilienbestandes verlieren.

Ziel ist es, die Noratis AG so schnell wie möglich wieder auf einen profitablen Wachstumspfad zurückzuführen. Hierfür haben wir die Weichen gestellt und uns entsprechend positioniert. Grundlage hierfür ist das umfangreiche Know-how des Noratis Teams entlang der Kernbereiche der Wertschöpfungskette. Entsprechend möchten wir uns an dieser Stelle ganz besonders für die hervorragende Arbeit unserer Mitarbeitenden bedanken. Unser Dank gilt zudem unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir danken für das entgegengebrachte Vertrauen. Bleiben Sie uns gewogen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Igor Christian Bugarski

  
André Speth

## Noratis AG – Das Unternehmen

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

Die Noratis AG ist ein auf Wohnimmobilien spezialisierter Bestandsentwickler. Bei der Auswahl der Immobilien richtet die Gesellschaft ihr Augenmerk verstärkt auf ältere Objekte mit kaufmännischem und technischem Entwicklungspotenzial in Randlagen mit gut ausgebauter Infrastruktur und Anbindung, wozu etwa Einzugsgebiete von Metropolregionen oder Städte ab 10.000 Einwohner zählen. Die Noratis AG verfolgt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Lagen zu schaffen und zu erhalten. Auch die Ausrichtung des Immobilienportfolios nach ESG-Standards spielt eine wichtige Rolle. Bereits vor dem Ankauf werden die Objekte einer umfassenden Prüfung unterzogen, bei der auch die energetischen Anforderungen in Betracht gezogen werden.

Die Noratis AG berücksichtigt bei der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios die Interessen sämtlicher Stakeholder: Investoren und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeitende, Käufer und Verkäufer von Immobilien sowie Dienstleister und Banken. So legt die Noratis AG Wert auf eine behutsame und nachhaltige Aufwertung von in die Jahre gekommenen Liegenschaften. Ein Schwerpunkt der Arbeiten liegt auf der Renovierung leerstehender Wohnungen. Während der Modernisierungsphase wird bestmöglich darauf geachtet, dass die bestehenden Mieter weiterhin in ihren Wohnungen verbleiben können. Sollte dies nicht der Fall sein, so erhalten sie die Möglichkeit, bei Interesse in eine der neu renovierten Wohnungen umzuziehen. Durch diese strategische Ausrichtung kann die Noratis AG die Vorteile aus der Bestandshaltung von Immobilien mit den Renditechancen der Projektentwicklung kombinieren. Dies sorgt für stabile Cashflows und eine hohe Zufriedenheit bei den Mietern. Die Noratis AG hat sich durch ihr erfolgreiches Geschäftsmodell und ihren Ansatz, die Interessen aller Stakeholder im Blick zu behalten, als bevorzugter Partner im Immobilienmarkt etabliert.

# Die Strategie

Die Noratis AG zählt zu den führenden Bestandsentwicklern von Wohnimmobilien in Deutschland. Erworben werden bevorzugt in die Jahre gekommene Objekte an B- und C-Standorten, bei denen kaufmännisches oder technisches Entwicklungspotenzial besteht. Die Noratis AG entwickelt die Objekte so, dass bezahlbarer Wohnraum erhalten beziehungsweise geschaffen wird. Die entwickelten Objekte bleiben entweder im Bestand oder werden über Blockverkäufe oder im Rahmen von Einzelprivatisierungen veräußert. Durch den Verkauf der Objekte hebt die Noratis AG zum einen ihre Entwicklerrendite, und die zufließenden Mittel stehen sodann für den Ankauf neuer Objekte zur Verfügung. Mit dieser Ausrichtung kombiniert die Noratis AG stabile Einnahmen aus der Vermietung mit den Ertragspotenzialen aus der Objektentwicklung. Das Geschäftsmodell verfügt so über ein geringeres Risiko als reine Projektentwickler es verzeichnen und bietet höhere Renditepotenziale als bei reinen Bestandhaltern. Kennzeichnend ist dabei, dass die Noratis AG die Interessen sämtlicher Stakeholder im Blick hat, von Investoren und Aktionären über Mieter, Mitarbeitende, Käufer und Verkäufer von Immobilien, bis zu den Banken und Dienstleistern. Dabei wird das Thema Nachhaltigkeit in den gesamten Ablauf des Geschäftsprozesses integriert. Durch diese Positionierung hat sich die Noratis AG in den vergangenen Jahren einen ausgezeichneten Ruf in der Branche erworben, der das Unternehmen zu einem bevorzugten Geschäftspartner macht.

Die Noratis AG plant, den Immobilienbestand und damit stabile, planbare Mieterträge mittel- bis langfristig weiter auszubauen. Ziel ist es, bereits rein aus der Immobilienbewirtschaftung nachhaltig profitabel zu sein. Jedoch ist der Verkauf entwickelter Objekte dabei weiter Teil des Geschäftsmodells. Durch die Partnerschaft mit Merz Real Estate hat die Noratis AG einen maßgeblichen Aktionär an ihrer Seite, welcher im Rahmen einer Investoren- und Festbezugsvereinbarung zugesagt hat, bis Ende 2024 bis zu 50 Mio. Euro Eigenkapital für das geplante zukünftige Wachstum bereitzustellen. Hiervon sind bisher 14 Mio. Euro abgerufen worden. Die finanzielle Flexibilität gibt der Noratis AG Planungssicherheit sowohl bei der Bestandsentwicklung als auch beim Ankauf. Durch das über Jahre aufgebaute Netzwerk werden der Gesellschaft regelmäßig eine Vielzahl an Objekten zum Ankauf angeboten. Mithilfe der Noratis-Plattform erfolgt eine effiziente Auswahlprüfung. Hierbei spielt neben Lage und Preis vor allem das Potenzial für die zukünftige Positionierung der Immobilie und damit der Investitionsbedarf, auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, eine entscheidende Rolle.

Durch einen kleinteiligen Ankauf ab in der Regel 20 Wohneinheiten bis zu mehreren einhundert Einheiten, agiert die Noratis AG in einem Bereich des Immobilienmarktes, der durch weniger Wettbewerb gekennzeichnet ist. Für Privatanleger sind die Investitionssummen meist zu hoch, für institutionelle Investoren die Beträge aber oft zu niedrig. Zudem meiden viele Investoren Objekte, bei denen technisches Know-how für die Weiterentwicklung notwendig ist, wodurch sich zusätzliche Renditepotenziale ergeben. Hierdurch kann die Noratis AG bereits beim Ankauf die Basis für überdurchschnittliche Renditen legen.



HALLE

# Entwicklung des Immobilienportfolios

Das 1. Halbjahr 2023 war am deutschen Immobilienmarkt von einer Krisenstimmung geprägt: Die stark gestiegenen Kreditzinsen, die anhaltenden Diskussionen um energetische Sanierungspflichten und die unsicheren Konjunkturaussichten haben zu einem starken Rückgang des Transaktionsvolumens geführt. So haben potenzielle Käufer niedrigere Preise gefordert, wäh-

rend Verkäufer aufgrund vorangegangener Transaktionen nicht bereit waren, zu den verlangten Preisen zu veräußern. Die Noratis AG geht davon aus, dass sich in diesem Szenario mittel- bis langfristig attraktive Einkaufsmöglichkeiten bieten werden, die genutzt werden sollen.



NEURUPPIN





Die Noratis AG konnte ihren Immobilienbestand trotz der schwierigen Marktsituation im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr leicht ausbauen: Ende Juni 2023 summierte sich der Immobilienbestand der Noratis AG auf insgesamt 4.390 Einheiten. Ein Jahr zuvor betrug der Bestand 4.230 Einheiten. Im Vergleich zum Ende des Jahres 2022 mit 4.548 Einheiten hat sich der Bestand leicht reduziert.

Im 1. Halbjahr 2023 hat die Noratis AG insgesamt 176 Einheiten verkauft. Hiervon entfielen allein 143 Einheiten auf einen Blockverkauf in Celle. Weitere Einheiten wurden in Nordrhein-Westfalen und Bayern veräußert.

Angekauft wurde im 1. Halbjahr 2023 ein kleineres Portfolio mit 18 Einheiten in Oberhausen in Nordrhein-Westfalen.

# Die Noratis AG am Kapitalmarkt im 1. Halbjahr 2023

## Aktienkurs

Der deutsche Aktienindex DAX konnte im 1. Halbjahr 2023 trotz der weiterhin bestehenden Unsicherheiten wie dem Krieg in der Ukraine, einer anhaltenden Inflation, steigenden Leitzinsen oder unsicheren Konjunkturaussichten um rund 16 Prozent zulegen. Auch der deutsche Small-Cap-Index SDAX wuchs zweistellig: bis Ende Juni verzeichnete er ein Plus von rund 12 Prozent. Eine deutlich schlechtere Performance zeigten hingegen die Immobilienwerte an der Börse. Der F.A.Z. Bau- und Immobilienindex stieg geringfügig um 4,3 Prozent. Der FTSE/EPRA NAREIT Germany-Index, der sich aus börsennotierten Immobiliengesellschaften zusammensetzt, verlor mit -19,5 Prozent deutlich an Wert.

Die Aktie der Noratis AG konnte in den ersten drei Monaten des Jahres Kursgewinne verzeichnen. Ab Ende März setzte dann eine Abwärtsbewegung ein. Nach der Ad-hoc-Mitteilung vom

3. April 2023, in der die Prognose für 2022 zurückgenommen und die Aussetzung der Dividendenzahlung angekündigt wurde, setzte sich dieser negative Trend fort. Der niedrigste Kurs des Halbjahres wurde bei 9,05 Euro zuerst am 6. Juni markiert, sowie darauf folgend am 7. Juni und am 26. Juni 2023. Der Höchstkurs lag bei 13,70 Euro am 22. Februar und am 1. März 2023.

Die Noratis-Aktie hat im 1. Halbjahr 2023 insgesamt 21,6 Prozent an Wert verloren. Damit spiegelt sie ungefähr die Entwicklung in der Branche, wie sie durch den FTSE/EPRA NAREIT Germany-Index abgebildet wird, wider. Die börsentäglichen Umsätze über alle Handelsplätze hinweg beliefen sich im 1. Halbjahr durchschnittlich auf 6.037 Aktien. Davon entfielen 1.948 Aktien auf den elektronischen Handelsplatz Xetra, was einem Anteil von rund 32,2 Prozent entspricht.

## Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der Noratis AG fand dieses Jahr im zweiten Halbjahr, am 19. Juli 2023, statt.

## Research

Die Research-Häuser Metzler, Pareto und SMC Research haben die Noratis AG im 1. Halbjahr 2023 gecovert. Dabei hat zuletzt Metzler die Aktie zum Kauf empfohlen und ein Kursziel von 10,80 Euro genannt. Die Einschätzungen der anderen

Researchgesellschaften wurden ebenfalls im Juni und im April ausgegeben. Sie beinhalten eine Halten-Empfehlung und ein Kursziel in einer Spanne von 10,00 Euro bis 11,20 Euro.

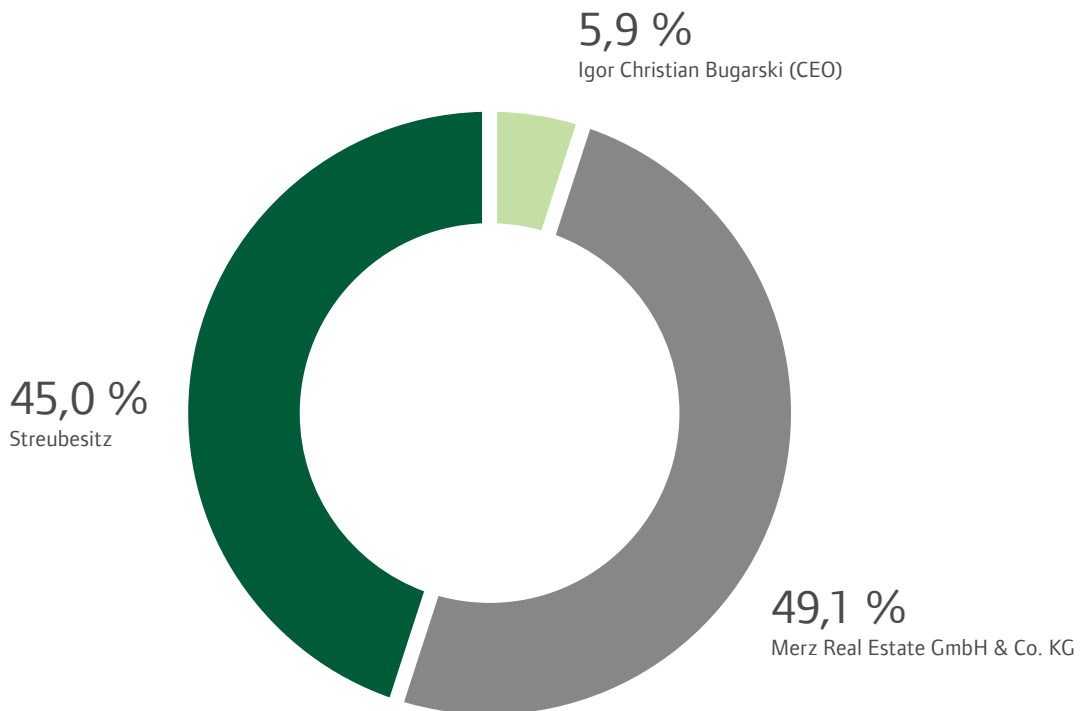
Researchgesellschaft	letztes Update 1. Hj. 2023	Empfehlung	Kursziel
Pareto	26.04.2023	Halten	10,00 Euro
SMC	05.06.2023	Kaufen	19,00 Euro
Metzler	06.06.2023	Halten	10,80 Euro

### Investor Relations

Die Noratis AG legt Wert auf eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit den Kapitalmarktteilnehmern. Es wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung berichtet. Investoren, Analysten und Journalisten werden mittels Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen über wichtige Unternehmensereignisse informiert. Zudem können sich diese durch die Halbjahres- und Geschäftsberichte ein Bild vom Unternehmen machen.

Darüber hinaus pflegt die Noratis AG den direkten Austausch mit Investoren und Pressevertretern. Weiterhin präsentiert der Vorstand der Noratis AG das Unternehmen regelmäßig auf Kapitalmarktkonferenzen und stellt sich den Fragen von institutionellen Anlegern, Analysten und Journalisten. Dadurch werden die Beziehungen zu bestehenden Investoren gepflegt und die Anlegerbasis kontinuierlich ausgebaut.

### Aktionärsstruktur zum 30.06.2023



### Kursentwicklung der Noratis-Aktie im 1. Halbjahr 2023 (in EUR)

Noratis (Xetra) (in EUR)



### Weitere Informationen

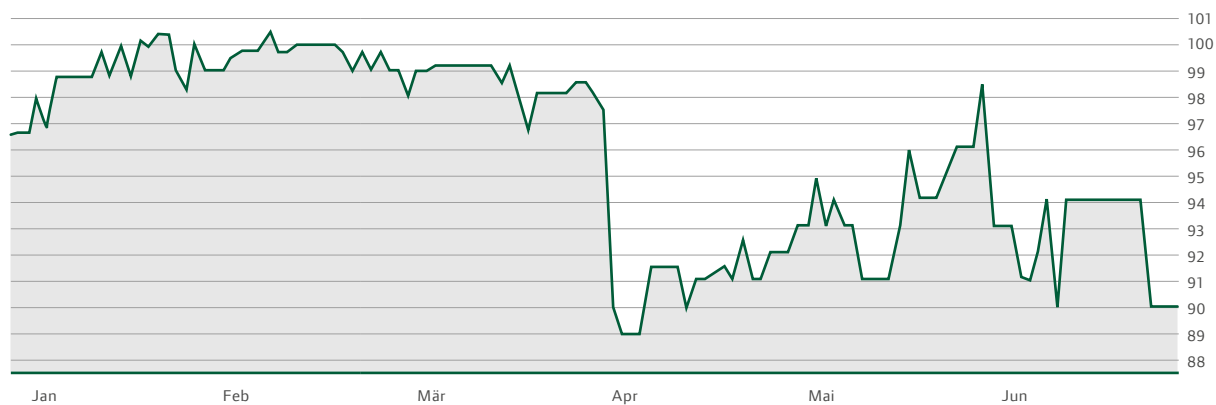
ISIN/WKN/Börsenkürzel	DE000A2E4MK4 / A2E4MK / NUVA
Art der Aktien	4.818.027 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Marktkapitalisierung am 30. Juni 2023	rund 44 Mio. Euro
Grundkapital	€ 4.818.027
Erstnotiz	25. Juni 2017
Handelssegment	Scale
Designated Sponsor	ICF BANK AG

### Anleihen

Die im November 2020 von der Noratis AG emittierte 5,50 Prozent-Unternehmensanleihe 2020/25 (WKN: A3H2TV, ISIN: DE000A3H2TV6) mit einem Volumen von 30 Mio. EUR no-

tierte im Berichtszeitraum in einer Spanne von 89,00 bis 100,5 Prozent. Am letzten Handelstag des 1. Halbjahres 2023 ging die Anleihe bei einem Kurs von 90 Prozent aus dem Handel.

Noratis Anleihe 2020/2025 (Frankfurt)



## Weitere Informationen

<b>WKN/ISIN</b>	<b>A3H2TV/ DE000A3H2TV6</b>
Emissionsvolumen (EUR)	30 Mio. Euro, bis zu 50 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	1.000 Euro
Laufzeit	5 Jahre (bis 11. November 2025)
Zinskupon	5,5 Prozent
Ausgabepreis	100,00 Prozent 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	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

Zusätzlich hat die Noratis AG im August 2021 eine 4,75 Prozent-Unternehmensanleihe 2021/27 (WKN: A3E5WP, ISIN: DE000A3E5WP8) begeben, die vollständig von einer deutschen

Versicherung gezeichnet wurde. Die Anleihe verfügt über eine Stückelung von 100.000 Euro. Der Schlusskurs betrug zum Ende des 1. Halbjahres 100 Prozent.

## Weitere Informationen

<b>WKN/ISIN</b>	<b>A3E5WP/ DE000A3E5WP8</b>
Emissionsvolumen (EUR)	10 Mio. Euro, bis zu 40 Mio. Euro insgesamt
Stückelung (EUR)	100.000 Euro
Laufzeit	6 Jahre (bis 13. August 2027)
Zinskupon	4,75 Prozent
Ausgabepreis	100,00 Prozent des Nominalbetrags je Teilschuldverschreibung
Rückzahlungsbetrag (%)	100,00
Zinszahlung	jährlich
Erste Zinszahlung	13.08.2022
Fälligkeit	13.08.2027
Notierung	Quotation Board (Freiverkehr) der Börse Frankfurt
Zahlstelle	Quirin Privatbank
Verwendungszweck	Ausbau des Immobilienportfolios

# Nachhaltigkeit leben

Die Noratis AG ist seit über einem Jahrzehnt aktiv darin bestrebt, Bestandsimmobilien neues Leben einzuhauchen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Unser Ziel ist es, den deutschen Wohnungsbestand kontinuierlich mit zu entwickeln und das Leben unserer Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu verbessern.

Im Einklang mit den internationalen Umweltabkommen, wie dem Pariser Klimaabkommen von 2015 und dem European Green Deal von 2019, verpflichten wir uns dazu, unseren Beitrag zur drastischen Reduzierung klimarelevanter Emissionen zu leisten. Wir haben daher eine Strategie entwickelt, um unseren Immobilienbestand energetisch zu optimieren und damit

unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Dabei wollen wir die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter nach einem gemütlichen Zuhause stets berücksichtigen.

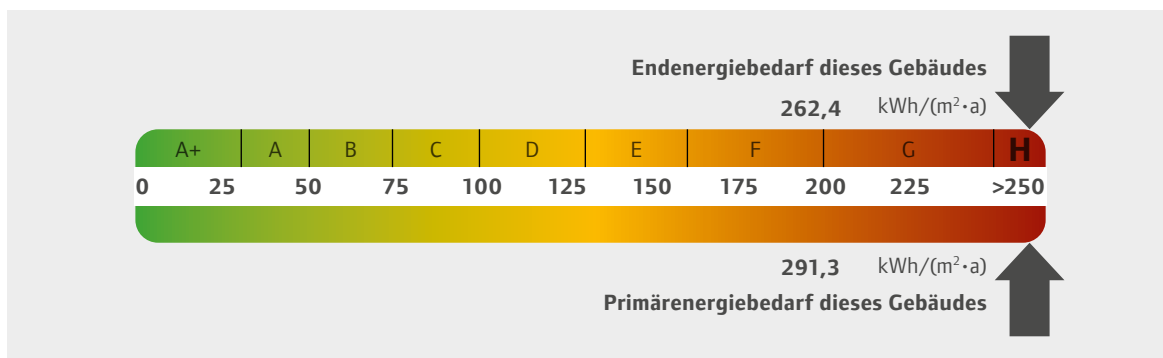
Wir sind uns bewusst, dass die Herausforderungen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz weiterhin bestehen und sich verändern werden. Daher werden wir auch in Zukunft unseren Wohnungsbestand weiterentwickeln und dabei sowohl ökologische als auch soziale Aspekte berücksichtigen.

Am Standort Emden wird beispielsweise unsere Liegenschaft in der Thorner Straße, an der Ecke zur Pillauer Straße, energetisch saniert, während sie von Bewohnern weiterhin genutzt wird.

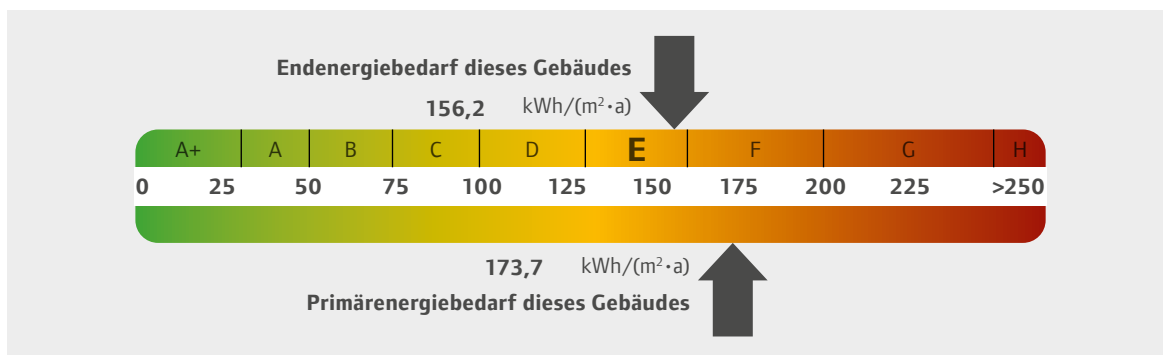
## Umwelt- und Klimaschutz: Energetische Sanierung in Emden



- ▶ **Herausforderung:** Signifikante Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ **Chance:** Innerhalb eines Jahres erfolgt eine rasche Steigerung der energetischen Leistungsfähigkeit, indem von der Energieeffizienzklasse H auf E durch unkomplizierte Sanierungsmaßnahmen umgestellt wird.
- ▶ **Verpflichtung:** Bereitstellung von energetisch saniertem Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist.



Energieausweis ALT



Energieausweis NEU

Energetische Maßnahmen	Ende	Status
Kellerdeckendämmungen	April 2023	Abgeschlossen
Dämmung der obersten Geschossdecken	Juli 2023	Abgeschlossen
Austausch Dachflächenfenster	Oktober 2023	In Bearbeitung
Austausch Fenster in den Wohnungen	Q1 2024	In Bearbeitung
Austausch Hauseingangstüren	Q1 2024	In Bearbeitung
Austausch Fenster in den Treppenhäusern	Q1 2024	Nicht begonnen
Weitere Maßnahmen	Ende	Status
Briefkästen	März 2023	Abgeschlossen
Gegensprechanlage	Mai 2023	Abgeschlossen
Neue Müllplätze	August 2023	Abgeschlossen
Neue Fahrradabstellplätze	August 2023	Abgeschlossen
Diverse Farbanstriche	September 2023	Abgeschlossen
Treppenhausrenovierung	Q1 2024	Nicht begonnen

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen ist es uns ein Anliegen, nicht nur in ökologischer Hinsicht aktiv zu sein, sondern auch einen Beitrag zur sozialen Entwicklung der Quartiere zu leisten. Wir freuen uns, dass wir am Standort Neuruppin durch eine Spende zur Grünflächenbepflanzung und dem Bau eines

neuen Spielplatzes in der Liegenschaft Haselnussweg / Jasminweg einen Beitrag zur Quartiersentwicklung leisten konnten. Wir sind fest davon überzeugt, dass ein lebendiges und sozial integriertes Umfeld zu einem harmonischen Zuhause für unsere Mieterinnen und Mieter beiträgt.

### Gesellschaft und Mensch: Spielplatzeinweihung in Neuruppin



Die Noratis AG versteht sich als Vermieter von Wohnraum, der seinen Mieterinnen und Mietern ein echtes Zuhause bietet. Insbesondere durch die Pandemie wurde uns nochmals vor Augen geführt, wie essenziell die Wohnumgebung und die nachbarschaftlichen Beziehungen für das allgemeine Wohlbefinden und den sozialen Zusammenhalt sind. Deshalb liegt es uns sehr am Herzen, unsere Mieterinnen und Mieter aktiv in die Gestaltung ihrer Wohnumgebung einzubeziehen, um die Identifikation mit ihrem Quartier so zu stärken, dass sie sich auch weitergehend einbringen.

Der Bau eines Spielplatzes und dessen Einweihung im Sommer erweckte bei den Bewohnern am Haselnussweg im Wohngebiet Lindenzentrum in Neuruppin beispielweise den Wunsch nach einer Umgestaltung des Gartens. Den Wünschen unserer Mieterinnen und Mieter entsprechend haben wir sie beim Anlegen einer Blumenwiese finanziell unterstützt. Diese Blumenwiesen dienen vor allem Bienen und anderen Insekten als Schutzraum

sowie Nahrungsquelle und sind ein Beitrag zum Erhalt der Biodiversität. Gleichzeitig trägt diese Aktion maßgeblich dazu bei, ein harmonisches Miteinander und ein angenehmes Wohnklima zu fördern.



Die Bewohner in Neuruppin bei der Spielplatzweihung.



# Konzernlagebericht

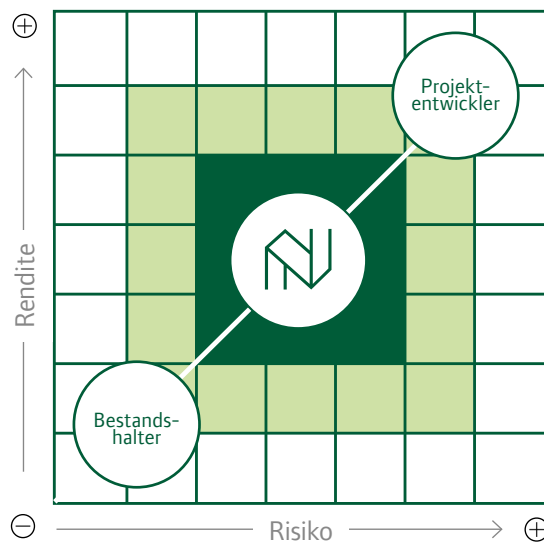
*zum 30. Juni 2023*

<b>18</b>	<b>1</b> Grundlagen des Konzerns
<b>20</b>	<b>2</b> Wirtschaftliche Lage
<b>29</b>	<b>3</b> Chancen- und Risikobericht
<b>29</b>	<b>4</b> Prognosebericht
<b>30</b>	<b>5</b> Internes Kontrollsystem und Risikomanagement bezogen auf den Konzernrechnungs- legungsprozess
<b>30</b>	<b>6</b> Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1. Überblick

Der Noratis-Konzern ist auf die Bestandsentwicklung und Bestandshaltung von Wohnimmobilien spezialisiert. Durch diese Ausrichtung kombiniert der Konzern die Sicherheit und Planbarkeit eines eigenen Immobilienbestandes mit den attraktiven Renditen aus der Immobilienentwicklung. Die laufenden Mieteinnahmen aus den Entwicklungsobjekten und dem Bestandsportfolio sorgen für stetige monatliche Cashflows und stabile Ergebnisbeiträge. Die Renditen aus der Entwicklertätigkeit generieren zusätzliche Ertragspotentiale, die durch den aktiven Verkauf gehoben werden. Darüber hinaus werden Änderungen der beizulegenden Zeitwerte des Bestandsportfolios jährlich ergebniswirksam erfasst.



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

Die erworbenen Immobilien werden so aufgewertet, dass sie 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- beziehungsweise Blockverkauf werden die Immobilien im Vorratsvermögen gehalten und entwickelt. Die aus den Veräußerungen zufließenden Mittel werden primär wieder in den Ankauf von Immobilien investiert. Nach festgelegten, objektiven Kriterien kann nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen auch die Entscheidung für eine Bestandshaltung der jeweiligen Immobilie mit langfristiger Vermietungsabsicht und somit aufgrund der geänderten Verwendungsabsicht die Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgen.

Mit den durchschnittlich 71 Mitarbeitern im 1. Halbjahr 2023 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 bisher realisierten Projekten kann die Gruppe schnell und flexibel auf sich bietende Marktopportunitäten reagieren.

## 1.2. Strategie

Die Strategie des Noratis-Konzerns zielt auf ein nachhaltiges Wachstum des Wohnimmobilienportfolios ab. Die wesentlichen Ertragsquellen sind dabei die stabilen Cashflows aus Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Veräußerungen von bereits entwickelten Immobilien. Das Immobilienvermögen sowie der Anteil der Mieterlöse am Umsatz sollen trotz der Veräußerungen durch überproportional mehr Zukäufe und dem Aufbau eines Bestandes von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zur langfristigen Vermietung 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 jeweils 100 Prozent der Geschäftsanteile an der im Geschäftsjahr 2015 gegründeten Noratis Wohnen GmbH, der in 2018 gegründeten Noratis Habitat GmbH und den in 2021 gegründeten Gesellschaften Noratis Domus GmbH und Noratis Wohnwert GmbH.

An der in 2017 erworbenen Noratis Living GmbH hält die Noratis 94 Prozent der Geschäftsanteile. An den in 2021 gegründeten Gesellschaften Noratis West GmbH und Noratis Nordost GmbH betragen die Geschäftsanteile 65 Prozent beziehungsweise 94,9 Prozent.

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) beziehungsweise Net Loan to Value (Net LTV), die Eigenkapitalquote, das Zinssicherungsvolumen (Hedging) 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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in einer Schwächephase. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal gleich geblieben. Im 1. Quartal 2023 ging es noch um 0,1 Prozent gegenüber dem vorhergehenden Quartal zurück. Die schwache Wirtschaftsentwicklung hat auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Gemäß der Bundesagentur für Arbeit hat sich die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2023 gegenüber dem Vormonat leicht erhöht und liegt bei 5,5 Prozent. Gegenüber Juni 2022 ist die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozent gestiegen.

In ihrer Sommer-Konjunkturprognose geht das ifo-Institut von einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 von 0,4 Prozent aus. Im Frühjahr hatte das Institut nur einen Rückgang um 0,1 Prozent erwartet. Für die Bauinvestitionen wird sogar ein Minus von 2,2 Prozent für 2023 und von Minus 3,2 Prozent für 2024 prognostiziert. Die Inflation soll von 5,8 Prozent in diesem Jahr auf 2,1 Prozent in 2024 sinken.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) geht in ihrer Konjunkturprognose von einem Rückgang der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2023 von 0,2 Prozent aus. Erst im Jahr 2024 wird es wieder ein Wachstum geben. Die Inflation wird gemäß DIW in diesem Jahr bei rund 5,9 Prozent liegen und im Jahr 2024 auf 2,5 Prozent sinken. Das monatliche DIW-Konjunkturbarometer lag im Juli 2023 bei 90,3 Punkten nach 89,5 Punkten im Vormonat und bleibt deutlich unter der neutralen 100-Punkte-Marke, die ein durchschnittliches Wachstum angibt. Gebremst wird die deutsche Konjunktur von der wenig dynamischen Weltwirtschaft, den erschwerten Finanzierungsbedingungen und einer nur langsam sinkenden Inflation.

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

Die Preise für Wohnimmobilien sanken nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im 1. Quartal 2023 um 6,8 Prozent zum Vorjahresquartal. Laut Destatis ist dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise war die gesunkene Nachfrage infolge der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten. Die größten Preisrückgänge im Vergleich zum Vorjahresquartal waren in den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) zu beobachten. Hier fielen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 10,4 Prozent und für Wohnungen um 6,4 Prozent. Im Vergleich zum 4. Quartal 2022 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2023 durchschnittlich um 3,1 Prozent günstiger.

Laut Savills Research stabilisierten sich die Aktivitäten am deutschen Immobilienmarkt im 2. Quartal des laufenden Jahres, jedoch auf einem außergewöhnlich niedrigen Niveau. Sowohl die Zahl der Transaktionen als auch das Transaktionsvolumen entsprachen etwa den Werten des 1. Quartals. Im 1. Halbjahr 2023 summierte sich das Transaktionsvolumen auf rund 13,3 Mrd. Euro. Das entspricht in etwa einem Drittel des vergleichbaren Vorjahreszeitraums und ist zugleich der niedrigste Umsatz eines 1. Halbjahres seit 2011. Besonders stark zurückgegangen ist die Aktivität im großvolumigen Segment. Vor allem bei den großen institutionellen Investoren gibt es nach wie vor große Zurückhaltung. Von den dreißig gemessen am Ankaufsvolumen größten Investoren der Jahre 2017 bis 2021 haben zwanzig in diesem Jahr noch keinen einzigen Ankauf realisiert.

Gemäß Einschätzung von BNP Paribas Real Estate ist das schwache 1. Halbjahr 2023 ein Beleg für die noch andauernde Preisfindungsphase auf dem Wohnimmobilienmarkt. Weiterhin bestehende Preisdifferenzen zwischen Kauf- und Verkaufsgesuchen deuten darauf hin, dass die Preisfindungsphase noch nicht abgeschlossen ist. Das Fehlen von institutionellen Investoren am Markt hat das Anteilsverhältnis der einzelnen Assetklassen verändert. Bestandsportfolios mit großen Volumina hatten im 10-Jahresdurchschnitt einen Anteil von 52 Prozent am Transaktionsvolumen. Im 1. Halbjahr kamen diese auf gerade einmal knapp 11 Prozent. Dennoch zeigen erste Transaktionen, dass sich Käufer und Verkäufer wieder annähern. Aufgrund des schwachen 1. Halbjahres und nur wenigen großvolumigen Transaktionen ist für 2023 mit einem unterdurchschnittlichen Investitionsvolumen zu rechnen. In Laufe von 2024 könnte der Tiefpunkt überwunden sein und wieder frisches Kapital in die Wohnimmobilien fließen.

Trotz der Entschlossenheit der EZB das 2-Prozent-Inflationsziel zu verfolgen, geht BNP Paribas Real Estate davon aus, dass ein Großteil der Zinserhöhungen schon vollzogen wurde. Aufgrund des zu erwartenden Rückgangs der Inflation ist im 2. Halbjahr nur noch mit kleineren Zinsschritten zu rechnen.

### 2.3. Geschäftsverlauf

Das operative Geschäft der Noratis-Gruppe im 1. Halbjahr 2023 war geprägt von steigenden Zinsen und einer verhaltenen Nachfrage am Transaktionsmarkt. Die unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufer haben zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionen geführt. Die stark gestiegenen Zinsen, die schwieriger gewordene Finanzierung und die Unsicherheit von weiteren staatlichen Regulierungen im Rahmen der energetischen Sanierung dämpfen die Nachfrage im Wohnimmobiliensegment. Trotzdem konnte der Konzern im 1. Halbjahr 2023 einige Immobilienverkäufe realisieren.

Insgesamt entsprach der Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr den Erwartungen des Konzerns. Die schlechter werdenden Marktbedingungen am Immobilienmarkt haben sich schon in den letzten Monaten des Vorjahres abgezeichnet. Allerdings hatte die Noratis einen etwas geringeren Rückgang bei den Preisen für Wohnimmobilien im 1. Halbjahr erwartet. Damit verbunden war auch weniger Abwertungsbedarf bei den Vorratsimmobilien geplant.

Der Immobilienbestand ist durch die realisierten Verkäufe und einem geringen Einkaufsvolumen um 2,9 Prozent auf 441,7 Mio. EUR gesunken. Das ist der aktuell schwierigen Situation am Immobilienmarkt geschuldet. Nach wie vor will die Noratis durch insgesamt höhere Netto-Zukäufe das Immobilienvermögen weiter ausbauen.

Die Bruttomieterlöse sind um 11,0 Prozent auf 15,6 Mio. EUR angestiegen. Der hohe Zuwachs der Immobilienbestände im Vorjahr ist hierfür der wesentliche Treiber. Die Verkaufserlöse sind um 66,9 Prozent auf 17,9 Mio. EUR zurückgegangen. Trotz der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum niedrigeren Verkäufe sind durch das geringe Ankaufsvolumen die Immobilienbestände des Vorratsvermögens um 13,1 Mio. EUR beziehungsweise 2,9 Prozent gesunken.

Das Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT) ist aufgrund der niedrigeren Immobilienverkäufe und der Wertminderung der Vorratsimmobilien um 78,1 Prozent geringer ausgefallen. Durch das höhere Zinsniveau und dem laufzeitbedingten Rückgang der Fair-Value-Werte der Zinssicherungen haben sich die Finanzierungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Die Finanzerträge des 1. Halbjahres 2023 stammen fast ausschließlich aus Zahlungen der Zinssicherungen. Im Vorjahreszeitraum waren dies im Wesentlichen Erträge aus der Fair-Value-Bewertung von Zinssicherungen. Insgesamt ist dadurch das Ergebnis vor Steuern auf minus 4,4 Mio. EUR gesunken.

Durch das um 3,9 Prozent auf 83,4 Mio. EUR gesunkene Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote trotz der geringeren Bilanzsumme gegenüber dem 31. Dezember 2022 von 17,6 Prozent auf 17,3 Prozent gefallen.

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Zur Umsetzung dieser strategischen Erweiterung erfolgte der Aufbau einer separaten Asset-Management-Abteilung zur Bewirtschaftung der langfristig gehaltenen Immobilien. Im 1. Halbjahr 2023 erfolgte keine Umgliederung von Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Großteil der Immobilienbestände ist aufgrund des Geschäftsmodells der Noratis auch in der IFRS-Bilanzierung weiterhin als Vorratsvermögen ausgewiesen. Die Immobilien werden vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Veräußerungsabsicht im Vorratsvermögen bilanziert und deshalb mit den fortgeführten Anschaffungskosten und nicht mit den Marktwerten bewertet, was zu erheblichen stillen Reserven führt.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 30. Juni 2023 rund 490,7 Mio. EUR und liegt damit um 58,6 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert von 432,1 Mio. EUR. Der Unterschied zum ausgewiesenen Wert des Umlaufvermögens von 441,7 Mio. EUR ergibt sich durch den Abzug von aktivierten Erbpachtverträgen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 126,0 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 26,15 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von rund 23,3 Prozent führt.

Im Laufe des 1. Halbjahres 2023 wurden an folgenden Standorten Immobilien erworben beziehungsweise veräußert:

## Zukäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	18	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>18</b>	

## Verkäufe

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld	8	Privatisierung
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	11	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	143	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	10	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	4	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>176</b>	

Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe betrug zum Halbjahresende 4.390 Einheiten, verteilt auf die folgenden Standorte:

Bundesland	Standort	Anzahl Einheiten	Vertriebsweg
Bayern	Elsfeld am Main	87	Blockverkauf
Bayern	Erlenbach am Main	197	Blockverkauf
Bayern	Klingenberg am Main	21	Blockverkauf
Bayern	Obernburg am Main	44	Blockverkauf
Bayern	Ochsenfurt am Main	39	Blockverkauf
Bayern	Raum Cham / Oberpfalz	149	Blockverkauf
Brandenburg	Gransee	24	Blockverkauf
Brandenburg	Neuruppin	195	Blockverkauf
Bremen	Bremen	60	Blockverkauf
Hessen	Bensheim	68	Blockverkauf
Hessen	Frankfurt am Main	415	Blockverkauf / Privatisierung
Hessen	Kassel	36	Blockverkauf
Hessen	Niederrodenbach	10	Blockverkauf
Hessen	Rüsselsheim	83	Blockverkauf
Mecklenburg-Vorpommern	Rügen	142	---
Niedersachsen	Aurich	95	Blockverkauf
Niedersachsen	Bückeburg	204	Blockverkauf
Niedersachsen	Celle	256	Blockverkauf
Niedersachsen	Cuxhaven	66	Blockverkauf
Niedersachsen	Emden	79	Blockverkauf
Niedersachsen	Königslutter	93	Blockverkauf
Niedersachsen	Wolfenbüttel	118	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	147	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	22	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Duisburg	61	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Essen	8	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gelsenkirchen	151	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Gladbeck	32	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Hagen	49	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Herne	11	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	76	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Krefeld	48	Privatisierung
Nordrhein-Westfalen	Lügde	200	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Mönchengladbach	5	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Oberhausen	29	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	156	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Remscheid	41	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Solingen	14	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Steinfurt	111	Blockverkauf
Nordrhein-Westfalen	Wesel	18	Blockverkauf
Sachsen	Freital	93	Blockverkauf
Sachsen	Leipzig	92	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Halle	19	Blockverkauf
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	149	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Lägerdorf	48	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Neumünster	60	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Ratzeburg	229	Blockverkauf
Schleswig-Holstein	Rendsburg	40	Blockverkauf
<b>Gesamt</b>		<b>4.390</b>	

Insgesamt ist der Immobilienbestand zum Halbjahresende 2023 mit 4.390 Einheiten (31. Dezember 2022: 4.548) und einem Bilanzvolumen von 451,4 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 464,7 Mio. EUR) leicht gesunken. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie die geleisteten Anzahlungen auf Vorratsimmobilien sind darin enthalten.

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

## 2.4. Ertragslage

Die Konzerngesamtergebnisrechnung der Noratis-Gruppe hat sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 wie folgt entwickelt:

Mio. EUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Verkaufte Einheiten	176	268
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>	<b>33,5</b>	<b>68,1</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	17,9	54,1
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-14,4	-44,3
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	<b>3,5</b>	<b>9,8</b>
Erlöse aus der Vermietung	15,6	14,0
Aufwendungen aus der Vermietung	-7,7	-6,8
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	<b>7,9</b>	<b>7,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,3
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>11,9</b>	<b>17,3</b>
Personalaufwand	-3,2	-3,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,2	0,0
Wertminderung Vorratsimmobilien	-3,7	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-2,2	-2,1
<b>EBIT</b>	<b>2,6</b>	<b>11,9</b>
Finanzerträge und Finanzierungsaufwendungen	-7,0	-0,7
<b>EBT</b>	<b>-4,4</b>	<b>11,2</b>
Ertragsteuer	1,0	-3,2
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-3,4</b>	<b>8,0</b>

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Im 1. Halbjahr ist der Konzernumsatz gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 34,6 Mio. EUR beziehungsweise 50,9 Prozent gesunken.



Die Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien verminderten sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 um 66,9 Prozent und wurden, wie im Vorjahr, fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt. Der Transaktionsmarkt ist im 4. Quartal 2022 stark zurückgegangen und befindet sich noch immer in einer Preisfindungsphase.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse ist von 18,2 Prozent auf 19,4 Prozent gestiegen und liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite.

Vor allem durch den Zuwachs des Netto-Bestandes an Immobilien im 2. Halbjahr 2022 ergibt sich bei den Erlösen aus der Vermietung eine Steigerung um 11,0 Prozent auf 15,6 Mio. EUR gegenüber der Vorjahresperiode.

Beim Ergebnis aus der Vermietung bezogen auf die Mieterlöse ist die Marge von 51,2 Prozent im Vorjahr auf 50,7 Prozent gesunken. Diese hängt im Wesentlichen von der Höhe des Mietzinses, dem Zustand der Immobilie und dem Leerstand ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten vor allem Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen und der Auflösung von Rückstellungen.

Die Personalaufwendungen sind mit 3,2 Mio. EUR auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraumes geblieben und spiegeln die Zurückhaltung beim weiteren Ausbau der Immobilienbestände aufgrund der schwierige Marktsituation wider.

Der Fair-Value der Immobilien wurde zum Bilanzstichtag 30.06.2023 durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt. Dabei ergab sich eine aufwandswirksame Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 0,2 Mio. EUR. Bei den Vorratsimmobilien führte dies zu einem Abwertungsbedarf von 3,7 Mio. EUR. Trotz der Abwertung von einzelnen Immobilien sind im Immobilienbestand der Noratis noch stille Reserven von rund 59 Mio. EUR enthalten. Siehe dazu Punkt 4.4 im Konzernanhang.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen haben sich durch gestiegene Kosten für Personalbeschaffung und Fremdleistungen um 0,1 Mio. EUR auf 2,2 Mio. EUR erhöht.

Das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) ist bedingt durch das niedrigere Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und den Wertminderungen von Vorratsimmobilien um 9,3 Mio. EUR zurückgegangen.

Durch das deutlich höhere Zinsniveau im Vergleich zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum haben sich die Finanzierungsaufwendungen ohne die Zinskosten für die Anleihe um 3,5 Mio. EUR auf 6,7 Mio. erhöht. Hinzu kommen Aufwendungen aus dem laufzeitbedingten Rückgang des Fair-Value der Zinssicherungen von 1,0 Mio. EUR. Insgesamt sind die Finanzierungsaufwendungen um 4,5 Mio. EUR auf 8,9 Mio. EUR gestiegen. Die Finanzerträge in Höhe von 1,9 Mio. EUR ergaben sich fast ausschließlich aus den Zinszahlungen der Zinssicherungen. Im 1. Halbjahr 2022 bestanden die Finanzerträge von 3,7 Mio. EUR aus Erträgen aus der Erhöhung des Fair-Value der Zinssicherungen aufgrund der Steigerung des Zinsniveaus. In Summe ergibt sich daraus eine Steigerung beim Netto-Finanzaufwand (Zinsaufwand abzüglich Finanzertrag) von 6,3 Mio. EUR auf 7,0 Mio. EUR.

Der Noratis-Konzern erzielte ein Ergebnis vor Steuern von minus 4,4 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 15,6 Mio. EUR und ist vor allem auf das gesunkene EBIT und den höheren Netto-Finanzaufwand zurückzuführen.

## 2.5. Finanzlage

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

Mio. EUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12,6	9,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1,7	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-14,4	-6,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-0,1	2,5
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (01.01.)	11,2	8,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode (30.06.)	11,1	11,2

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Der positive Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in den ersten 6 Monaten des Geschäftsjahres und des Vorjahres ist primär auf den Nettoverkauf von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beinhaltet die Zahlungen aus den Zinssicherungen für Finanzkredite. Die Zahlungen für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen zusammen – wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum – weniger als 0,1 Mio. EUR.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus Zinszahlungen in Höhe von 6,1 Mio. EUR und der Netto-Tilgung von Finanzkrediten. Aus neuen Finanzierungen von Immobilien erfolgte ein Zufluss liquider Mittel in Höhe von 35,0 Mio. EUR, denen Zahlungsabflüsse aus Tilgungen von 43,0 Mio. EUR gegenüberstanden. In den ersten 6 Monaten des Vorjahres waren die Dividendenzahlungen, die gezahlten Zinsen und die Zahlung aus dem Erwerb von Derivaten zur Zinssicherung der Finanzkredite die wesentlichen Treiber für den negativen Cashflow.

Der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2023 von 11,1 Mio. EUR (30. Juni 2022: 11,2 Mio. EUR) soll primär für operative Zwecke und zur Entschuldung genutzt werden und erst nachgelagert zum opportunistischen Ankauf weiterer Immobilienportfolios.

Zum 30. Juni 2023 verfügt der Konzern über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von 15,3 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 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 2. Halbjahr 2023 alle Zahlungen vertragskonform erfüllt werden können.

## 2.6. Vermögenslage

Zusammenfassung der Konzernbilanz:

	1. Halbjahr 2023		Geschäftsjahr 2022	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Aktiva</b>	<b>482,7</b>	<b>100,0</b>	<b>494,0</b>	<b>100,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9,7	2,0	9,8	2,0
Anlagevermögen	0,9	0,2	1,1	0,2
Finanzielle Vermögenswerte	8,7	1,8	9,5	1,9
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>19,3</b>	<b>4,0</b>	<b>20,4</b>	<b>4,1</b>
Vorratsimmobilien	441,7	91,5	454,8	92,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1,5	0,3	1,6	0,3
Finanzielle und sonstige Vermögenswerte	9,1	1,9	6,0	1,2
Zahlungsmittel	11,1	2,3	11,2	2,3
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>463,4</b>	<b>96,0</b>	<b>473,6</b>	<b>95,9</b>
<b>Passiva</b>	<b>482,7</b>	<b>100,0</b>	<b>494,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>83,4</b>	<b>17,3</b>	<b>86,9</b>	<b>17,6</b>
Anleihe	39,4	8,2	39,3	8,0
Finanzverbindlichkeiten und Rückstellungen	337,2	69,9	330,1	66,8
Latente Steuerschulden	1,2	0,2	2,1	0,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>377,8</b>	<b>78,3</b>	<b>371,5</b>	<b>75,2</b>
Anleihe und Finanzverbindlichkeiten	16,1	3,3	29,6	6,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,4	0,3	2,1	0,4
Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	4,0	0,8	3,9	0,8
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>21,5</b>	<b>4,5</b>	<b>35,6</b>	<b>7,2</b>

Aus rechnerischen Gründen können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 11,3 Mio. EUR auf 482,7 Mio. EUR zurückgegangen. Auf der Aktivseite sind vor allem die Vorratsimmobilien um 13,1 Mio. EUR gesunken. Gegenläufig wirkt sich die Zunahme bei den kurzfristigen finanziellen und sonstigen Vermögenswerten aus. Auf der Passivseite sind der Rückgang des Eigenkapitals und der Finanzverbindlichkeiten die wesentlichen Treiber. Die Finanzverbindlichkeiten ohne Anleihe sind insgesamt um 7,5 Mio. EUR gesunken, allerdings gibt es eine Verschiebung innerhalb der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden erstmals Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, von den Vorratsimmobilien in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Entscheidung über die Änderung der Verwendungsabsicht und der daraus resultierenden Um-

gliederung erfolgt anhand objektiver Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen. Im 1. Halbjahr 2023 und im Vorjahr 2022 erfolgte keine Umgliederung vom Vorratsvermögen in das Anlagevermögen. Die Bewertung der Immobilien im Anlagevermögen erfolgt zum Fair-Value.

Bei der Position Anlagevermögen sind auch die aktivierten Nutzungsrechte für gemietete Büroräume und den Fuhrpark in Höhe von 0,7 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 0,8 Mio. EUR) enthalten. Gem. IFRS-Leasingstandard sind Nutzungsrechte zu aktivieren und auf die Dauer der Vertragslaufzeit abzuschreiben. Im Gegenzug erfolgte der Ausweis einer Leasingverbindlichkeit in der Position Finanzverbindlichkeiten.

Die finanziellen Vermögensgegenstände enthalten vor allem Zinssicherungsgeschäfte mit einem Fair-Value in Höhe von 9,6 Mio. EUR. Davon sind jedoch 1,0 Mio. EUR den kurzfristigen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten zugeordnet.

Durch die in Summe höheren Verkäufe haben sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude um 13,1 Mio. EUR auf 411,7 Mio. EUR vermindert. Darin enthalten sind Nutzungsrechte von 9,3 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 9,4 Mio. EUR) aus Erbpachten, die gemäß dem IFRS-Leasingstandard analog zum Anlagevermögen zu bilanzieren sind. Die vom Noratis-Konzern gehaltenen Immobilien werden überwiegend im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Die finanziellen und sonstigen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus verauslagten Kosten für die Heizung und Warmwasserversorgung der Gebäude. Diese werden im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an die Mieter weiterbelastet. Daneben sind Forderungen an das Finanzamt aus Verlustrückträgen in Höhe von 2,1 Mio. EUR und Zinssicherungsgeschäfte mit einer Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von 1,0 Mio. EUR enthalten.

Der Bestand an Zahlungsmitteln ist nur geringfügig um 0,1 Mio. EUR zurückgegangen. Die Wertminderungen der Immobilienbestände sind nicht zahlungswirksam.

Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich ein Rückgang des Eigenkapitals um 3,5 Mio. EUR beziehungsweise 3,9 Prozent auf 83,4 Mio. EUR.

Insgesamt sind die Finanzverbindlichkeiten um 7,5 Mio. EUR gesunken und ergeben sich vor allem aus Rückzahlungen bestehender Kredite. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen wurden Finanzmittel aus bestehenden Krediten in Höhe von 3,6 Mio. EUR abgerufen.

Die latenten Steuerschulden von 1,2 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 2,1 Mio. EUR) ergeben sich in Höhe von 2,2 Mio. EUR aus Zinssicherungsgeschäften, in Höhe von 0,9 Mio. EUR aus der unterschiedlichen Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Anlageimmobilien) sowie in Höhe von 0,1 Mio. EUR aus Finanzverbindlichkeiten und der Leasingbewertung. Die latenten Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von 2,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 1,4 Mio. EUR), die mit den Steuerschulden aus zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können, wurden mit den latenten Steuerschulden saldiert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten vor allem Verbindlichkeiten aus der Modernisierung und Instandhaltung sowie Verbindlichkeiten für Energiekosten der Immobilien.

Die Veränderung bei der Position Vertragsverbindlichkeiten, Steuerschulden, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten ergibt sich aus der Erhöhung der Vertragsverbindlichkeiten um 0,1 Mio. EUR auf 0,7 Mio. EUR.

### 3. Chancen- und Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben.

Primär belastet weiterhin der durch den Zinsanstieg ausgelöste Einbruch des Transaktionsmarktes sowie der beobachtete Preisrückgang bei Immobilien den Konzern, da dieser als Bestandsentwickler auf einen intakten Transaktionsmarkt angewiesen ist. Darüber hinaus können insbesondere auch Nachzahlungen bei den Nebenkostenabrechnungen für das Vorjahr 2022 aufgrund der hohen Energiekosten zu Zahlungsschwierigkeiten bei den Mietern und dadurch zu einer Zunahme der Forderungsrisiken führen.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang August 2023 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 Prozent erhöht. Dadurch ist der Drei-Monats-Euribor im August auf knapp 3,8 Prozent gestiegen. Der überwiegende Teil der Bankkredite des Konzerns zur Finanzierung der Immobilien ist auf Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen und führt damit zu einer automatischen Anpassung der Zinssätze.

Der Konzern geht davon aus, dass die durchschnittlichen Zinskosten im 2. Halbjahr 2023 bei 3,75 bis 4,0 Prozent liegen werden. Erst ab 2024 wird von einem leicht sinkenden Wert ausgegangen. Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2023 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von etwa 9 Mio. EUR für das 2. Halbjahr 2023. Davon können allerdings rund 2,5 Mio. EUR über die Zinssicherungsgeschäfte kompensiert werden. Ein Anstieg von 0,25 Prozent gegenüber dem angenommenen Wert von 3,75 bis 4,0 Prozent bedeuten für den Konzern zusätzliche Zinskosten von rund 0,2 Mio. EUR. Dabei sind die Zinssicherungen schon berücksichtigt.

### 4. Prognosebericht

Die Umwälzungen auf dem Immobilienmarkt haben sich im 1. Halbjahr 2023 deutlich bemerkbar gemacht. Sowohl die Wohnimmobilienpreise als auch die Verkaufstransaktionen sind deutlich zurückgegangen. Preisdifferenzen zwischen Kauf- und Verkaufsgesuchen deuten auf die noch anhaltende Preisfindungsphase aufgrund der gestiegenen Zinskosten hin.

Die Veränderung der Marktbedingungen haben sich auch auf die Noratis-Gruppe ausgewirkt. Vor allem die hohen Finanzierungskosten, die Preisrückgänge bei Immobilien und die damit verbundene Abwertung von einzelnen Immobilien sowie der Rückgang der Verkaufstransaktionen waren die wesentlichen Treiber für das negative Ergebnis im 1. Halbjahr 2023.

Durch die Zurückhaltung am Transaktionsmarkt werden die Verkaufserlöse im Geschäftsjahr 2023 deutlich unter dem Vorjahr 2022 liegen. Hinzu kommen die nach wie vor hohen Finanzierungskosten. Diese negativen Effekte können durch die etwas höheren Mieterlöse nicht kompensiert werden. Der

Wohnimmobilienmarkt befindet sich immer noch in einer Preisfindungsphase. Deshalb kann es am Jahresende noch zu einem weiteren Abwertungsbedarf einzelner Immobilien kommen. Der Vorstand der Noratis-Gruppe geht deshalb - wie bereits im Geschäftsbericht 2022 prognostiziert - weiterhin von einem deutlich negativen Ergebnis vor Steuern für das Geschäftsjahr 2023 aus. Dabei wird der Abwertungsbedarf insgesamt das ursprünglich erwartete Ergebnis vor Steuern zusätzlich belasten.

Bezüglich der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag verweisen wir auf die Angaben im Anhang.

### **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 2023 nicht vorgelegen.

Eschborn, den 29. September 2023

Noratis AG



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



ELSENFELD AM MAIN



NEUMÜNSTER



# Konzernzwischenabschluss

*zum 30. Juni 2023*

<b>34</b>	Konzernbilanz
<b>36</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>37</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>38</b>	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

# Konzernbilanz

## AKTIVA

Werte in TEUR	Anhang-Nr.	30.06.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	9.680	9.840
Sachanlagen	4.2	912	1.060
Immaterielle Vermögenswerte		18	23
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	2.2	43	43
Andere finanzielle Vermögenswerte	4.3	8.640	9.451
Latente Steueransprüche	4.9	5	4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>19.298</b>	<b>20.421</b>
Vorratsimmobilien	4.4	441.722	454.812
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	1.463	1.603
Finanzielle Vermögenswerte	4.3	1.014	1.179
Sonstige Vermögenswerte	4.5	8.110	4.838
Zahlungsmittel	4.6	11.117	11.159
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>463.426</b>	<b>473.591</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>482.724</b>	<b>494.012</b>

**PASSIVA**

Werte in TEUR	Anhang-Nr.	30.06.2023	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital		4.818	4.818
Kapitalrücklage		51.741	51.774
Gewinnrücklagen		26.423	29.820
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Noratis AG</b>		<b>82.982</b>	<b>86.412</b>
Nicht beherrschende Anteile		454	445
<b>Eigenkapital</b>	4.7	<b>83.436</b>	<b>86.857</b>
Sonstige Rückstellungen		70	67
Anleihe	4.8	39.408	39.314
Finanzverbindlichkeiten	4.8	337.136	330.077
Latente Steuerschulden	4.9	1.186	2.089
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>377.800</b>	<b>371.547</b>
Sonstige Rückstellungen		143	140
Anleihe	4.8	1.469	408
Finanzverbindlichkeiten	4.8	14.653	29.224
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.400	2.092
Steuerschulden	4.9	444	440
Vertragsverbindlichkeiten		699	606
Sonstige Verbindlichkeiten		2.680	2.698
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>21.488</b>	<b>35.608</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>482.724</b>	<b>494.012</b>

## Konzerngesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang-Nr.	HJ 2023	HJ 2022
<b>Umsatzerlöse Gesamt</b>		<b>33.479</b>	<b>68.117</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	5.1	17.925	54.106
Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		-14.443	-44.272
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien</b>	5.2	<b>3.482</b>	<b>9.834</b>
Erlöse aus der Vermietung	5.1	15.554	14.011
Aufwendungen aus der Vermietung		-7.665	-6.841
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	5.3	<b>7.889</b>	<b>7.170</b>
Sonstige betriebliche Erträge		529	290
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>11.900</b>	<b>17.294</b>
Personalaufwand		-3.209	-3.333
Abschreibungen		-261	-237
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	-160	0
Wertminderung Vorratsimmobilien	4.4	-3.678	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.987	-1.856
<b>Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>2.605</b>	<b>11.868</b>
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen		0	5
Finanzerträge	5.4	1.912	3.700
Finanzierungsaufwendungen	5.5	-8.880	-4.349
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-4.363</b>	<b>11.224</b>
Ertragsteuern		975	-3.228
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-3.388</b>	<b>7.996</b>
davon entfällt auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		-3.397	7.934
- nicht beherrschende Anteile		9	62

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

# Konzernkapitalflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang-Nr.	HJ 2023	HJ 2022
Konzernergebnis		-3.388	7.996
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.1	160	0
Abschreibungen		261	237
Veränderung der Vorratsimmobilien	4.4	9.365	12.328
Wertminderung / Wertzuschreibung von Vorratsimmobilien	4.4	3.678	0
Zunahme / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.947	-2.074
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Finanzierungsverbindlichkeiten) und Rückstellungen		-467	-12.805
Ergebnis aus at-Equity-bewerteten Unternehmen	2.1	0	-5
Finanzierungsaufwendungen / Finanzerträge	5.4 / 5.5	6.968	649
Ertragsteueraufwand / -ertrag		-975	3.230
Ertragsteuerzahlungen		-180	-602
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		139	251
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>		<b>12.614</b>	<b>9.205</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-12	-23
Erhaltene Zinsen		1.701	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>1.689</b>	<b>-23</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	4.8	35.023	39.648
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	4.8	-43.042	-39.569
Transaktionskosten aus der Begebung von Anleihen und Finanzkrediten		-28	-210
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-207	-134
Rückkauf eigener Aktien	4.7	-65	-157
Einzahlungen aus dem Verkauf eigener Aktien	4.7	32	78
Auszahlungen aus dem Erwerb von Derivaten		0	-1.310
Gezahlte Zinsen		-6.058	-2.418
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0	-2.650
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-14.345</b>	<b>-6.722</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>-42</b>	<b>2.460</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		11.159	8.724
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>11.117</b>	<b>11.184</b>

## Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Rücklage für eigene Anteile	Gewinn- rücklagen	Konzern- gesellschaftern zustehendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Konzern- eigen- kapital
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>4.818</b>	<b>51.817</b>	<b>0</b>	<b>24.238</b>	<b>80.873</b>	<b>423</b>	<b>81.296</b>
<b>Konzerngesamt- ergebnis</b>				7.934	7.934	62	7.996
Erwerb eigener Aktien		-149	-8		-157		-157
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapital- instrumente		70	8		78		78
Dividendenzahlung				-2.650	-2.650		-2.650
<b>Stand zum 30.06.2022</b>	<b>4.818</b>	<b>51.738</b>	<b>0</b>	<b>29.521</b>	<b>86.077</b>	<b>485</b>	<b>86.562</b>
<b>Stand zum 01.01.2023</b>	<b>4.818</b>	<b>51.774</b>	<b>0</b>	<b>29.820</b>	<b>86.412</b>	<b>445</b>	<b>86.857</b>
<b>Konzerngesamt- ergebnis</b>				-3.397	-3.397	9	-3.388
Erwerb eigener Aktien		-60	-5		-65		-65
Aktienbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapital- instrumente		27	5		32		32
Dividendenzahlung				0	0		0
<b>Stand zum 30.06.2023</b>	<b>4.818</b>	<b>51.741</b>	<b>0</b>	<b>26.423</b>	<b>82.982</b>	<b>454</b>	<b>83.436</b>

ZUM 30. JUNI 2022



BIELEFELD



KAMP-LINTFORT



# Konzernanhang

*für das 1. Halbjahr 2023*

<b>42</b>	<b>1</b> Informationen zum Unternehmen
<b>43</b>	<b>2</b> Zusammensetzung des Konzerns
<b>43</b>	<b>3</b> Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
<b>44</b>	<b>4</b> Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz
<b>48</b>	<b>5</b> Ausgewählte Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung
<b>50</b>	<b>6</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 entweder wieder zu veräußern oder aber zur langfristigen Vermietung im Bestand zu halten. 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, Werkswohnungen und Quartiere in Sekundärlagen in Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 wurde gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt und vom Vorstand am 29. September 2023 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 2022 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, 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 2023	2022
Noratis Domus GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Habitat GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Living GmbH, Eschborn	94,0	94,0
Noratis Nordost GmbH, Eschborn	94,9	94,9
Noratis West GmbH, Ratingen	65,0	65,0
Noratis Wohnen GmbH, Eschborn	100,0	100,0
Noratis Wohnwert 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. 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 30.06.2023 ein Eigenkapital von 88 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 2022 zugrunde lagen.

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 2022 getroffenen Schätzungen und Annahmen.

Die seit dem 1. Januar 2023 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Überleitung des Buchwertes

Werte in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Stand zum 1. Januar	9.840	10.200
Zugänge	0	0
Umgliederungen aus den Vorratsimmobilien	0	0
Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-160	-360
<b>Stand zum Ende der Periode</b>	<b>9.680</b>	<b>9.840</b>

Zum Geschäftsjahresende 2021 wurden Immobilien, die langfristig zur Vermietung im Bestand bleiben sollen, vom Vorratsvermögen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Die Änderung der Verwendungsabsicht erfolgte anhand von folgenden objektiven Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen:

- Eine nachhaltige Mindesteigenkapitalrendite.
- Geplante Entwicklungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.
- Eine geringe Asset Management Intensität.
- Langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien.
- Eine positive Beurteilung der ESG-Konformität beziehungsweise Erfüllung von ESG-Mindestanforderungen.
- Eine fristenkongruente langfristige Finanzierung ist abgeschlossen beziehungsweise wird kurzfristig umgesetzt (Aufnahme von Vertragsverhandlungen zur Umstellung von der Projektfinanzierung auf eine langfristige Finanzierung).

Im 1. Halbjahr 2023 erfolgte keine Umgliederung aus den Vorratsvermögen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

#### Im Gewinn oder Verlust erfasste Beträge

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Die in diesem Zusammenhang ermittelte Wertdifferenz wird ergebniswirksam erfasst und in den Posten „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ausgewiesen. Die diesbezüglichen Verluste sind unrealisiert.

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftshalbjahr 419 TEUR (1. Halbjahr 2022: 405 TEUR) und sind in den Erlösen aus der Vermietung enthalten. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 255 TEUR (1. Halbjahr 2022: 216 TEUR) und sind in den Aufwendungen aus der Vermietung erfasst.

### Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2023 wurde von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über die entsprechende fachliche Qualifikation und Erfahrung zur Durchführung der Bewertung verfügen. Die Bewertung erfolgte anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen und entspricht somit der Stufe III der Fair-Value-Kategorie.

Die Gutachten basieren auf Informationen, die von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel Instandhaltung- und Verwaltungskosten, aktuelle Mieten und Leerstände. Weiterhin fließen Annahmen des Gutachters aufgrund von Marktdaten und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation ein, wie zum Beispiel Marktmieten, Lage und Zustand der Immobilie, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, typische Instandhaltungs- und Verwaltungskostensätze.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	30.06.2023	31.12.2022
Verwaltungskosten	EUR / Mieteinheit pro Jahr	347	326
Marktmiete	EUR / qm pro Monat	6,56	6,54
Diskontierungszinssatz	Prozent	5,5	5,3
Kapitalisierungszinssatz	Prozent	5,5	5,3
Leerstandsquote	Prozent	5,8	7,1

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Diskontierungszinssatz und die zugrunde gelegten Mieten identifiziert. Die Leerstandsquoten wirken sich dagegen weniger stark aus.

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind in der folgenden Aufstellung jeweils isoliert voneinander abgebildet:

30.06.2023					
Diskontierungszinssatz	5,7 %	+0,3 %	5,4 %	-0,3 %	5,1 %
Veränderung in TEUR	9.170	-510	9.680	570	10.250
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.040	-640	9.680	640	10.320
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.540	-140	9.680	130	9.810
31.12.2022					
Diskontierungszinssatz	5,6 %	+0,3 %	5,3 %	-0,3 %	5,0 %
Veränderung in TEUR	9.320	-520	9.840	600	10.440
Mieterträge		- 5,0 %		+ 5,0 %	
Veränderung in TEUR	9.200	-640	9.840	650	10.490
Leerstand		+ 50,0 %		- 50,0 %	
Veränderung in TEUR	9.710	-130	9.840	150	9.990

#### 4.2. Sachanlagen

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

#### 4.3. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Forderungen bestehen primär aus Zinssicherungsgeschäften. Um mögliche Zinssteigerungen abzusichern, hat der Konzern Zinsbegrenzungen (CAPs) abgeschlossen. Zum 30. Juni 2023 beträgt der insgesamt abgesicherte Wert 180,9 Mio. EUR.

Diese Derivate werden grundsätzlich nicht als Sicherungsinstrumente designiert und zu Marktwerten (FVTPL) bewertet. Die sinkende Restlaufzeit führte im 1. Halbjahr 2023 zu einem Rückgang der Marktwerte um 1,0 Mio. EUR. Gleichzeitig führte das hohe Zinsniveau zu Erträgen aus den Derivaten von 1,9 Mio. EUR. Siehe dazu auch Punkt 5.4 Finanzerträge und 5.5 Finanzierungsaufwendungen.

#### 4.4. 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 2023 sind insgesamt 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Ankaufspreis inklusive Nebenkosten von 1,4 Mio. EUR neu hinzugekommen. Im gleichen Zeitraum wurden 176 Einheiten verkauft. Der Bestand zum 30. Juni 2023 beträgt 4.390 Einheiten, davon sind 51 Gewerbeeinheiten.

Zusammensetzung der Immobilienbestände:

Werte in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Vorratsimmobilien	432.405	444.207
Nutzungsrechte aus Erbbauverträgen	9.317	9.364
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien	0	1.241
<b>Summe</b>	<b>441.722</b>	<b>454.812</b>

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

Für die Vorratsimmobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Gutachter die Marktwerte ermittelt. Das führte bei einzelnen Immobilien zu einem Abwertungsbedarf von insgesamt 3.678 TEUR. Bei entsprechender Entwicklung der Marktwerte führt dies in der Zukunft zu Wertaufholungen. Die Vorratsimmobilien dienen fast ausschließlich als Sicherheiten für die Finanzschulden.

Durch die Bewertung zu Anschaffungskosten sind trotz der Abwertung einzelner Immobilien erhebliche Bewertungsreserven in den Liegenschaften enthalten. Diese werden erst beim Verkauf gehoben.

Der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Marktwert der Immobilien im Vorratsvermögen beträgt zum 30. Juni 2023 rund 491 Mio. EUR und liegt damit um 59 Mio. EUR über dem aktuellen Buchwert ohne Nutzungsrechte und geleistete Anzahlungen von 432 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven abzüglich der Ertragsteuer von aktuell 27,4 Prozent beträgt das Eigenkapital der Gesellschaft rund 126 Mio. EUR, was einem NAV pro Aktie von 26,15 EUR entspricht und zu einer Eigenkapitalquote von circa 23,3 Prozent führt.

#### **4.5. 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 und Forderungen aus Steuervorauszahlungen.

#### **4.6. Zahlungsmittel**

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend kurzfristig fällige Bankguthaben. Der Anstieg bei den Zahlungsmitteln ergibt sich vor allem aus dem Nettowert von Zahlungseingängen aus dem Verkauf von Immobilien und der Finanzierung von neu erworbenen Immobilien. Weiterhin hat der Konzern zum Bilanzstichtag nicht immobilienbezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,6 Mio. EUR, von denen noch 15,3 Mio. EUR zur Verfügung stehen.

#### **4.7. Eigenkapital**

Das Eigenkapital des Konzerns verminderte sich durch den im 1. Halbjahr entstandenen Verlust um 3,4 Mio. EUR beziehungsweise 3,9 Prozent auf 83,4 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote ist dadurch von 17,6 Prozent auf 17,3 Prozent gesunken.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Rahmen eines Mitarbeiterbeteiligungsprogramms insgesamt 4.868 Aktienoptionen gewährt, die im 1. Halbjahr 2023 in Höhe von 4.868 Stück ausgeübt wurden.

#### **4.8. Finanzverbindlichkeiten und Unternehmensanleihe**

Die Anleiheverbindlichkeiten enthalten aufgelaufene Zinsen von 1.469 TEUR und haben eine Laufzeit bis November 2025 (Nominalwert von 30 Mio. EUR) beziehungsweise August 2027 (Nominalwert von 10 Mio. EUR).

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich vor allem durch die Rückzahlungen aufgrund des Verkaufs von Immobilien. Im 1. Halbjahr 2023 erfolgten Finanzierungen für neu erworbene Immobilien, die Erhöhung von laufenden Krediten für Modernisierungsmaßnahmen und die Umfinanzierung laufender Kredite in Höhe von 35.023 TEUR. Gegenläufig wirkten sich die Rückzahlung von Krediten aufgrund der Neufinanzierung sowie die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von 43.042 TEUR aus.

Bis auf einen unbesicherten Bankkredit von 5.000 TEUR sind alle Kredite durch Grundschulden auf den finanzierten Immobilien abgesichert.

#### 4.9. Latente Steueransprüche und Steuerschulden

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

Werte in TEUR	30.06.2023		31.12.2022	
	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden	Latente Steueransprüche	Latente Steuerschulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	865	-	896
Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten	7	-	7	-
Derivate	-	2.235	-	2.421
Vorräte und Leasingverbindlichkeiten	26	-	25	-
Finanzverbindlichkeiten	-	146	-	167
Verlustvorträge	2.032	-	1.367	-
Verrechnung	-2.060	-2.060	-1.395	-1.395
<b>Bilanzausweis</b>	<b>5</b>	<b>1.186</b>	<b>4</b>	<b>2.089</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern im 1. Halbjahr 2023 in Höhe von 904 TEUR (31. Dezember 2022: -1.523 TEUR) betrafen ergebniswirksame Sachverhalte und resultieren vor allem aus den steuerlichen Ansätzen und IFRS-Wertansätzen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, Derivaten und von Finanzverbindlichkeiten (Effektivzinsmethode).

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge 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 Verlustvorträge latente Steueransprüche angesetzt.

Die Steuerschulden enthalten Verpflichtungen aus der Körperschaftsteuer von 263 TEUR und aus der Gewerbesteuer von 181 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	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Erlöse aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	17.925	54.106
Mieterlöse Wohnobjekte	15.007	13.498
Mieterlöse Gewerbeobjekte	547	513
<b>Summe</b>	<b>33.479</b>	<b>68.117</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 gingen um 36.181 TEUR beziehungsweise 66,9 Prozent auf 17.925 TEUR zurück und wurden wie im Vorjahr fast ausschließlich durch Blockverkäufe erzielt.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien bezogen auf die Verkaufserlöse erhöhte sich um 1,2 Prozent auf 19,4 Prozent und liegt innerhalb der normalen Schwankungsbreite.

### 5.3. Ergebnis aus der Vermietung

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Nettokaltmieten	10.398	9.259
Ergebnis aus Betriebs- und Heizkosten	5.156	4.752
Umlagefähige Nebenkosten	-5.156	-4.752
Instandhaltungsaufwand	-1.557	-1.125
Sonstige nicht umlagefähige Aufwendungen	-952	-964
<b>Summe</b>	<b>7.889</b>	<b>7.170</b>

Die Steigerung der Nettokaltmieten um 12,3 Prozent ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Vorratsimmobilien im Vorjahr zurückzuführen.

### 5.4. Finanzerträge

Die Finanzerträge ergeben sich vor allem aus den Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften (CAPs). Diese kompensieren einen Teil des Zinsrisikos für die Darlehen mit variablen Zinssätzen. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die Finanzerträge auf die Erhöhung der beizulegenden Zeitwerte der Zinssicherungsgeschäfte aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus zurückzuführen.

### 5.5. Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Laufende Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten	6.677	3.130
Zinsen aus der Anleihe	1.155	1.150
Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente	976	0
Zinsaufwand aus der Leasingfinanzierung	72	69
<b>Summe</b>	<b>8.880</b>	<b>4.349</b>

Wesentlicher Treiber für den Anstieg der Zinsen war das im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr deutlich gestiegene Zinsniveau. Die Aufwendungen für derivative Finanzinstrumente beinhalten die Änderung der beizulegenden Zeitwerte aufgrund des Rückgangs der Restlaufzeiten. Im 1. Halbjahr des Vorjahres ergab sich aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus noch ein Finanzertrag aus der Fair-Value-Bewertung von 3.700 TEUR.

## 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:

	30.06.2023	31.12.2022
<b>Konzernergebnis</b> in TEUR		
Ergebnis ohne Minderheiten - unverwässert	-3.397	8.232
Ergebnis ohne Minderheiten - verwässert	-3.397	8.232
<b>Anzahl der Aktien</b> in tausend Stück		
Ungewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - unverwässert	4.818	4.818
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien - verwässert	4.818	4.818
<b>Ergebnis je Aktie</b> in Euro		
Ungewichtet - unverwässert	-0,71	1,71
Gewichtet - unverwässert	-0,71	1,71
Gewichtet - verwässert	-0,71	1,71

### 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.

## FÜR DAS 1. HALBJAHR 2023

Werte in TEUR		30. Juni 2023				
	Anhang-Nr.	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
<b>Aktiva</b>						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			43		43	
Derivate	4.3	9.606			9.606	9.606
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		1.463		1.463	
Finanzielle Vermögenswerte			48		48	
Zahlungsmittel	4.6		11.117		11.117	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>9.606</b>	<b>12.671</b>	---	<b>22.277</b>	<b>9.606</b>
<b>Passiva</b>						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			351.789	351.789	
Anleihe	4.8			40.877	40.877	38.469
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.400	1.400	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.680	2.680	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		---	---	<b>396.746</b>	<b>396.746</b>	<b>38.469</b>

Werte in TEUR		31. Dezember 2022				
	Anhang-Nr.	Beizu- legender Zeitwert ergebnis- wirksam	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Beizu- legender Zeitwert
<b>Aktiva</b>						
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen			43		43	
Derivate	4.3	10.582			10.582	10.582
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5		1.603		1.603	
Finanzielle Vermögenswerte			48		48	
Zahlungsmittel	4.6		11.159		11.159	
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>10.582</b>	<b>12.853</b>	---	<b>23.435</b>	<b>10.582</b>
<b>Passiva</b>						
Finanzverbindlichkeiten	4.8			359.301	359.301	
Anleihe	4.8			39.722	39.722	38.833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				2.092	2.092	
Sonstige Verbindlichkeiten				2.698	2.698	
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		---	---	<b>403.813</b>	<b>403.813</b>	<b>38.833</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. Der überwiegende Teil der Finanzverbindlichkeiten der Noratis ist auf Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen und führt bei einem positiven Wert zu einer Anpassung der Zinssätze. Aufgrund der sich damit automatisch anpassenden Zinsparameter entspricht der Fair Value der Finanzverbindlichkeiten näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

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 2023 beziehungsweise zum 30. Dezember 2022 zuzüglich aufgelaufener Zinsen ermittelt und entspricht somit Stufe I der Fair-Value-Kategorie. Die Ausgabe der Anleihe 2021 mit einem Nennwert von 10 Mio. EUR erfolgte im Rahmen einer Privatplatzierung. Der beizulegende Zeitwert wurde deshalb in Höhe des Nennwertes zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen angesetzt.

#### **6.4. Finanzielle Risiken**

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditätsrisiken. Der überwiegende Teil der Objektfinanzierungen ist auf der Basis des Drei-Monats-Euribor abgeschlossen. Mittel- beziehungsweise längerfristige Engagements sind teilweise über separate Cap-Vereinbarungen mit Kreditinstituten gegen Änderungsrisiken gesichert. Zum Bilanzstichtag beträgt der Absicherungswert 181 Mio. EUR.

Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden.

Der Drei-Monats-Euribor lag im Januar 2023 bei rund 2,3 Prozent und ist bis Juni 2023 auf durchschnittlich 3,5 Prozent angestiegen. Der Konzern geht davon aus, dass der durchschnittliche 3-Monats-Euribor im 3. Quartal 2023 bei rund 3,75 Prozent und für das 4. Quartal bei etwa 4,0 Prozent liegen wird. Im Jahr 2024 wird von einem leicht sinkenden Wert ausgegangen. Auf Basis des Kredit- und Anleihevolumens vom 30.06.2023 bedeutet das für den Konzern einen Zinsaufwand von rund 9 Mio. EUR für das 2. Halbjahr 2023. Davon können rund 2,5 Mio. EUR über die Zinnsicherungsgeschäf-

te kompensiert werden. Bei einem Anstieg auf 4,0 Prozent beziehungsweise 4,25 Prozent im 3. und 4. Quartal 2023 ergibt sich ein Zinsmehraufwand von rund 0,3 Mio. EUR, wovon rund 0,1 Mio. EUR über die Zinssicherungen kompensiert werden.

Durch den Rückgang der Restlaufzeiten bei den Zinssicherungsgeschäften rechnet der Konzern weiterhin mit einem Aufwand von rund 2,5 Mio. EUR aus der Fair-Value-Bewertung der Derivate für das 2. Halbjahr 2023.

### 6.5. 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.

### 6.6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2023 keine Kaufverträge für Vorratsimmobilien abgeschlossen, bei denen der Wechsel von Nutzen und Lasten erst nach dem 30. Juni 2023 erfolgen wird.

### 6.7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben haben sich keine wesentlichen Änderungen bei den nahestehende Unternehmen beziehungsweise Personen ergeben.

Noratis AG

Eschborn, den 29. September 2023



Igor Christian Bugarski  
Vorsitzender des Vorstands



André Speth  
Vorstand



REMSCHIED

---

# Finanzkalender

<b>04.–06. Oktober 2023</b>	<b>EXPO REAL in München</b>
<b>11. November 2023</b>	<b>Jährliche Zinszahlung für 5,5 % Anleihe 2020/2025</b>
<b>27.–29. November 2023</b>	<b>Eigenkapitalforum in Frankfurt/Main</b>
<b>31. Dezember 2023</b>	<b>Geschäftsjahresende 2023</b>

## Impressum

Herausgeber:  
Noratis AG  
Hauptstraße 129  
65760 Eschborn  
Deutschland

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

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