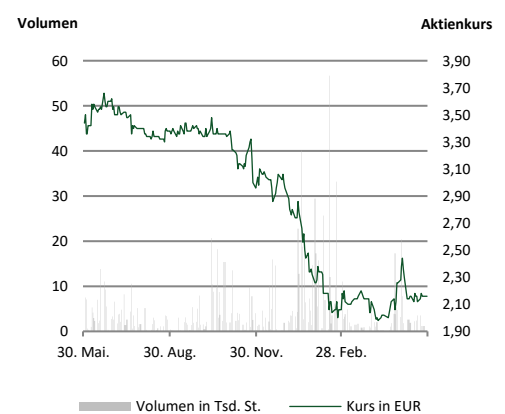


<b>Empfehlung:</b>	<b>Kaufen</b>
<b>Kursziel:</b>	<b>3,00 Euro</b>
<b>Kurspotenzial:</b>	<b>+39 Prozent</b>

<b>Aktien­daten</b>	
KURS (Schlusskurs Vortag)	2,16 Euro (Xetra)
Aktienanzahl (in Mio.)	18,22
Marktkap. (in Mio. Euro)	39,4
Enterprise Value (in Mio. Euro)	206,5
Ticker	ERWE
ISIN	DE000A1X3WX6

<b>Kursperformance</b>	
52 Wochen-Hoch (in Euro)	3,78
52 Wochen-Tief (in Euro)	1,89
3 M relativ zum SDAX	+2,1%
6 M relativ zum SDAX	-17,2%



<b>Aktionärsstruktur</b>	
RW Property Investment GmbH	28,2%
Stapelfeld Beteiligungs GmbH	25,8%
Elbstein AG	12,5%
VGHL Management GmbH	8,1%
ERWE Real Estate GmbH	3,0%
Streubesitz	22,4%

<b>Termine</b>	
H1 Bericht	August 2022
Q3-Bericht	November 2022

<b>Prognosen Anpassung</b>			
	2022e	2023e	2024e
Umsatz (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-
EBIT (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-
EPS (alt)	-	-	-
Δ in %	-	-	-

<b>Analyst</b>	
Patrick Speck	
+49 40 41111 37 70	
p.speck@montega.de	

<b>Publikation</b>	
Comment	31. Mai 2022

## Zweistelliges Wachstum der Bewirtschaftungserträge wird durch höhere Kosten und geringeres Bewertungsergebnis konterkariert

ERWE Immobilien hat heute die Zahlen zum ersten Quartal 2022 vorgelegt, die trotz eines zweistelligen Wachstums der Bewirtschaftungserlöse einen deutlichen Ergebnismrückgang aufgrund von negativen Sonder- sowie geringeren Bewertungseffekten zeigen.

**Bruttoerlöse um knapp 20% gesteigert:** Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 19,4% auf 2,07 Mio. Euro. Der Zuwachs beruht vor allem auf erstmals vereinnahmten Mieten infolge erfolgreicher Bestandsentwicklungen sowie der seit März erfolgenden Einbeziehung des neuen Retail-Objekts in Wuppertal. Die kurz darauf in Bremerhaven erworbene Retail-Immobilie hatte dagegen aufgrund des erst zum Quartalsende erfolgten Übergangs noch keinen Einfluss auf die Erlöse, spiegelt sich im bilanziell auf 218,83 Mio. Euro (31.12.: 195,49 Mio. Euro) gestiegenen Immobilienvermögen aber bereits wider. Auch die vermietbare Fläche der Bestandsobjekte im Konzern stieg daher per 31. März gegenüber dem Jahresende 2021 um rund ein Viertel auf nunmehr 90.066 qm (+23,8% qoq) an. Der Vermietungsstand lag mit 90,4% geringfügig höher (31.12.: 89,3%).

**Ergebnis durch Sondereffekte belastet:** Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich proportional zum gesteigerten Erlösniveau um 19,9% auf 1,27 Mio. Euro. Allerdings stiegen durch Einmalaufwendungen infolge der Veränderungen im Vorstand die Personalkosten temporär signifikant (1,42 Mio. Euro vs. Vj.: 1,06 Mio. Euro). Daneben fielen Kosten im Zuge des Ankaufs der zwei Retail-Immobilien an, wobei die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 0,54 Mio. Euro unter Vorjahr (0,58 Mio. Euro) lagen, in dem wohlge­merkt keine Transaktionen erfolgten. Diesmal fand jedoch keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien statt, sodass die lediglich aus aktivierten Eigenleistungen gespeisten Fair-Value-Adjustments nur 0,11 Mio. Euro betrugten, während im Vorjahr ein positives Bewertungsergebnis i.H.v. knapp 0,83 Mio. Euro das EBIT gestützt hatte. Daher ging das operative Ergebnis nach 0,52 Mio. Euro in Q1/21 auf -0,51 Mio. Euro zurück. Auch bereinigt um One-Offs rutschte ERWE operativ mit einem adj. EBIT von -0,11 Mio. Euro unter das Break-Even-Level. Bei einem weitgehend unveränderten Finanzergebnis (-1,78 Mio. Euro) sank infolgedessen auch das Nettoergebnis auf -2,14 Mio. Euro (Vj.: -1,29 Mio. Euro).

**KE in Umsetzung:** Das negative Konzernergebnis und die infolge der beiden Transaktionen in Q1 gestiegene Bilanzsumme führten dazu, dass sich die Eigenkapitalquote mit rund 21,7% (31.12.: 24,3%) und der Loan-to-Value mit 72,4% (31.12.: 67,8%) etwas verschlechterten. Die liquiden Mittel reduzierten sich auf knapp 3,1 Mio. Euro (31.12.: 8,6 Mio. Euro) und der EPRA NRV belief sich per Ende März auf 4,20 Euro je Aktie (31.12.: 4,23 Euro). Darin spiegeln sich die Effekte der im April angekündigten und derzeit laufenden Kapitalerhöhung zu 1,50 Euro je neuer Aktie allerdings noch nicht wider. Bis zum Vorliegen der Halbjahresbilanz, die den Verwässerungseffekt abbildet, belassen wir unseren Sicherheitsabschlag auf den NRV daher bei 30%. Infolge des vom Großaktionär Elbstein AG eingegangenen Backstopp-Agreements ist u.E. nicht ausgeschlossen, dass dieser den Schwellenwert von 30% überschreitet, was ein Pflichtübernahmeangebot nach sich ziehen würde. Des Weiteren wurde auf der HV am 25. Mai die Schaffung von neuem genehmigtem Kapital i.H.v. 12,0 Mio. Euro beschlossen.

**Fazit:** ERWE ist mit schwachen Ergebnissen ins Jahr gestartet, das Unternehmen verfügt durch die jüngste Kapitalmaßnahme u.E. aber über den notwendigen Spielraum für weiteres Wachstum. Wir bestätigen das NRV-basierte Kursziel von 3,00 Euro und das Rating „Kaufen“.

<b>NRV-Bewertung ERWE Immobilien AG</b>	
<i>Bewertung zum Stichtag 31.03.2022</i>	
Eigenkapital	51,41
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	-2,41
Verbindlichkeiten für latente Steuern	14,51
Grunderwerbsteuer	13,00
= Wiederbeschaffungswert des Portfolios	76,52
/ Aktien	18,22
= NRV pro Aktie	4,20
abzgl. Sicherheitsabschlag	30%
<b>Kursziel</b>	<b>3,00</b>

Quelle: Unternehmen, Montega, CapitalIQ Angaben in Mio. Euro; NRVPS in Euro

## UNTERNEHMENSHINTERGRUND

Die ERWE Immobilien AG (ERWE) ist ein seit dem Jahr 2018 börsennotierter Projektentwickler und Bestandshalter, welcher sich auf den Erwerb, die Entwicklung und die Revitalisierung von innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland konzentriert. Die ERWE Immobilien AG ist als Sacheinlage der in 2007 gegründeten Vorgänger-GmbH in den leeren Börsenmantel der DeTeBe AG entstanden. Letztere ist dann in ERWE Immobilien AG umbenannt worden.

Den Kern der Geschäftstätigkeit bildet die Akquisition von Büro-, Hotel- und Einzelhandelsimmobilien in guten Lagen, die aufgrund von hohen Leerständen preislich attraktiv sind und ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial aufweisen (sog. Value-Add-Objekte). Durch die Implementierung neuer Nutzungskonzepte und die Neupositionierung am Markt wird dieser Leerstand reduziert und das Wertsteigerungspotenzial gehoben ( $\emptyset$  >30%). Regional fokussiert sich ERWE auf Gewerbeimmobilien in hoch frequentierten Zonen (A-Lagen) von Klein- und Mittelstädten (>10.000 Einwohner). Derzeit verfügt ERWE über einen Immobilienbestand von 8 Objekten mit einer breit diversifizierten Mischnutzung (u.a. Wohnen, Büro, Parkflächen) und einer Beteiligung mit einem kumulierten Buchwert von 204,2 Mio. Euro (Stand: 31.12.). Darüber hinaus stellt das Unternehmen mittels ERWE Invest die Entwicklungs- und Managementkompetenz auch Dritten zur Verfügung und eröffnet institutionellen Investoren die Möglichkeit, attraktive Immobilieninvestments einzugehen und am strukturellen Wandel der Innenstädte zu partizipieren.

Strategisch verfolgt ERWE eine Buy/Develop/Hold-Strategie und deckt vielfältige Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette ab. Angesichts des vom Strukturwandel geprägten Marktumfelds, der daraus resultierenden starken Akquisitionspipeline und der Positionierung in einer wachstumsstarken Nische sollte das Unternehmen in den kommenden Jahren massiv vom Bedeutungsgewinn neuer Nutzungskonzepte profitieren. Darüber hinaus unterliegt der künftige Geschäftserfolg der ERWE Immobilien in besonderem Maße den folgenden Einflussfaktoren:

- Nachhaltig verändertes Nutzungsverhalten der Verbraucher (u.a. E-Commerce, Home Office) beschleunigt den strukturellen Wandel in den Innenstädten und macht eine innovative Nutzung für bislang monogenutzte Immobilienobjekte (u.a. große Kaufhäuser) notwendig
- Struktureller Wandel in den Innenstädten und eine hohe Leerstandsquote resultieren in Bestrebungen der Kommunen, die planerisch angelegten Innenstädte und Fußgängerzonen zum Erhalt der Besucherfrequenz attraktiver zu gestalten und mit Mischkonzepten flexibel auf den sich ändernden Bedarf zu reagieren (u.a. Co-Working Spaces, Mikro-Appartments)
- Investitionsfokus in der Nische führt zu überschaubarem Wettbewerb, hohen Ankaufsrenditen sowie vorteilhaften Finanzierungsbedingungen, sodass die Akquisitionspipeline gut gefüllt ist

### Key Facts

<b>Sektor</b>	Immobilien	<b>Mieterlöse</b>	7,89 Mio. Euro
<b>Ticker</b>	ERWE	<b>NRV</b>	77,15 Mio. Euro
<b>Mitarbeiter</b>	44 Mitarbeiter	<b>NRV je Aktie</b>	4,23 Euro
<b>Geschäftsmodell</b>	Projektentwickler und Bestandshalter für innerstädtische Gewerbeimmobilien in A-Lagen von Klein- und Mittelstädten ab 10.000 Einwohnern		
<b>Kernkompetenz</b>	Revitalisierung und Neupositionierung von Objekten durch Umwidmung und Projektentwicklung		
<b>Mieterstruktur</b>	Mischnutzung, jedoch überwiegend langfristig orientierte, solvente Kunden (u.a. Stadtverwaltung, Hotels)		

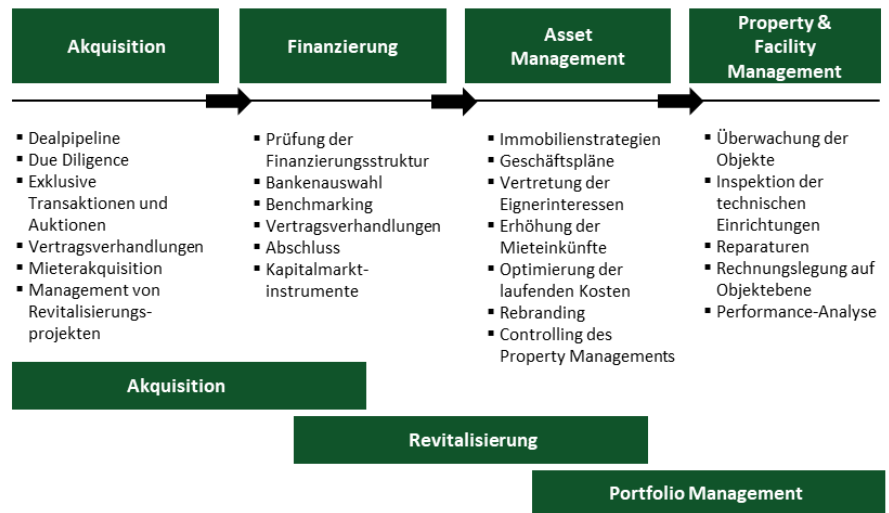
Quelle: Unternehmen, Montega

Stand: 31.12.2021

**Leistungsangebot**

Als Bestandshalter und Projektentwickler für Gewerbeimmobilien verfolgt ERWE eine Buy/Develop/Hold-Strategie. Wenngleich ERWE die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, liegt der aktuelle Schwerpunkt angesichts des eingeschlagenen Wachstumskurses und des vorteilhaften Marktumfelds in der Entwicklung bzw. Repositionierung sowie dem Erwerb aussichtsreicher Objekte.

**Wertschöpfungskette ERWE Immobilien AG**



Quelle: Unternehmen

Im Zuge des Wachstumskurses verfolgt ERWE eine selektive Investitionsstrategie nach nachfolgenden vier Anlagekriterien:

- **Objektart:** Reine Akquisition von Gewerbeimmobilien wie Büro- und Geschäftshäusern, Hotelobjekten und innerstädtischem Einzelhandel. Bevorzugt werden Nischenstandorte in A-Lagen deutscher Mittelzentren mit mehr als 10.000 Einwohnern, die eine hohe Besucherfrequenz, ausgeprägte Ladendichte und eine exzellente Verkehrsanbindung aufweisen.
- **Investitionsvolumen:** Zur Reduktion des Verwaltungsaufwandes und zur optimalen Nutzung bestehender Ressourcen wird in einem Sweet-Spot von 10 bis 20 Mio. Euro investiert. Bei einem ausgeglichenen Finanzierungsmix beträgt der langfristig angestrebte Loan to Value (LTV) rund 60%.
- **Renditeaussichten:** Hohe Einstandsrenditen durch den Erwerb von Entwicklungsprojekten im wettbewerbsschwachen Nischenmarkt. Dadurch erzielt ERWE nach erfolgreicher Revitalisierung attraktive Cash-on-Cash-Renditen.
- **Entwicklungspotenzial:** Konzeptionell stehen die Revitalisierung von Bestandsobjekten durch Implementierung neuer Nutzungskonzepte und ein Rebranding im Vordergrund, sodass die vorhandenen Strukturen (Makrolage, Mikrolage) über ausreichend Entwicklungspotenziale verfügen müssen.

**Portfolioübersicht**

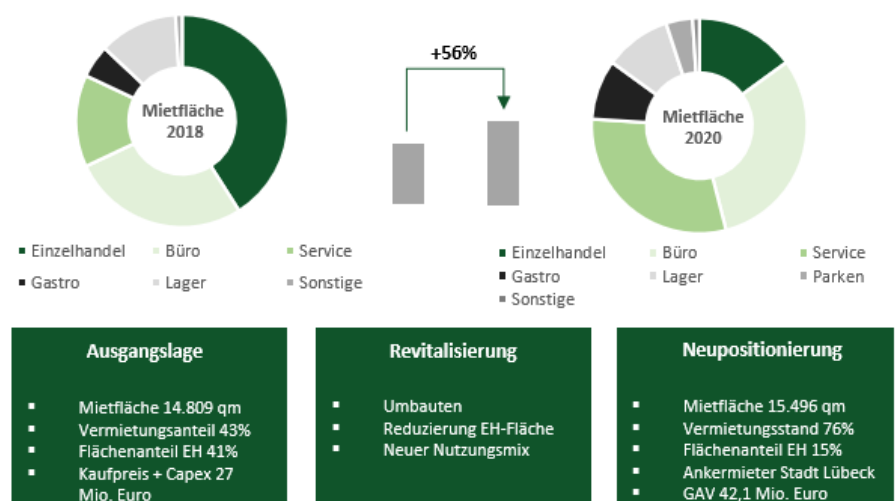
Das Gesamtportfolio der ERWE basiert auf drei komplementären Säulen, sodass das Unternehmen nach Vorbild eines Full-Service-Anbieters am Markt agiert. Derzeit umfasst das Immobilienportfolio 9 Objekte, die sich in verschiedenartigen Stadien der Wertschöpfung befinden und in unterschiedlichem Maße zu den Erlösen der Gesellschaft beitragen. Wengleich die Immobilien grundsätzlich bereits ab Ankauf Mieterlöse generieren, determinieren derzeit insbesondere die Bestandsobjekte maßgeblich die Umsätze. Die Entwicklungsobjekte spielen aktuell noch eine untergeordnete Rolle bei den Einnahmen, wobei ERWE nach erfolgreicher Neupositionierung die Mieterlöse erfahrungsgemäß deutlich steigern kann. Die Fortschritte in der Entwicklung reflektieren sich in steigenden Objektbewertungen, die jährlich durch einen unabhängigen Gutachter festgelegt werden. Das geschätzte Wertsteigerungspotenzial des gesamten Immobilienportfolios nach Abschluss der derzeitigen Projekte beläuft sich nach Angaben des Managements auf rund 350 Mio. Euro.

Insgesamt lässt sich die Geschäftstätigkeit in die drei verschiedenen Segmente Revitalisierung, Bestandhaltung und ERWE Invest einteilen, die im Folgenden näher beschrieben werden.

**Revitalisierung & Optimierung**

Die Revitalisierung und Neupositionierung von schwach performenden Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien ist die Kernkompetenz des Unternehmens, was bereits einige erfolgreich abgeschlossene Referenzobjekte wie der LICHTHOF in Lübeck oder die Postgalerie in Speyer belegen. Die Immobilien werden durch gezielte Investitionen und innovative Nutzungskonzepte nachhaltig in ihrem Wert gehoben, sodass die Attraktivität für Mieter gesteigert und die Ansiedlung neuer Branchen begünstigt wird. So umfasst die Projektentwicklung für gewöhnlich eine Ausweitung und Umwidmung der Mietfläche, ein Rebranding, architektonische Änderungen und eine flexible Flächennutzung, die auf die spezifischen Anforderungen des Mieters individuell zugeschnitten werden kann. In den zuletzt durchgeführten Entwicklungsprojekten erzielte ERWE eine durchschnittliche Wertsteigerung von mehr als 30%.

**Revitalisierungsprozess am Beispiel des LICHTHOF Lübeck**



Quelle: Unternehmen

### Bestandshaltung

Das Kernsegment des Unternehmens umfasst die klassische Bestandshaltung von bereits revitalisierten Objekten und bildet im Wesentlichen die Erlösbasis der Gruppe. Derzeit befinden sich 5 Immobilien im Bestandsportfolio. Verbunden mit der Akquisitionsstrategie (u.a. unattraktiver Mietermix, hohe Leerstände) und des bislang noch hohen Exposures in der Objektentwicklung wies ERWE zuletzt eine Vermietungsquote der Bestandsobjekte von 89,5% aus. Mit der sukzessiven Ausweitung des Bestandportfolios soll die Vermietungsquote mittelfristig mehr als 95% betragen. Nach Umstrukturierung und Modernisierung der Objekte ist die Mieterstruktur oftmals durch einen ausgeglichenen, langfristig orientierten Mietermix gekennzeichnet und stützt durch eine hohe Auslastung und lange Vertragslaufzeiten kontinuierlich wachsende Cashflows. Der WALT betrug zuletzt 6,8 Jahre.

### Übersicht weitgehend abgeschlossener Entwicklungsprojekte

	Ausgangslage	Kaufpreis + Capex	Status Quo	GAV
Postgalerie Speyer	Fläche: 15.432 qm Vermietungsstand: 68%	47 Mio. Euro	Fläche: 16.967 qm Vermietungsstand: 86%	57 Mio. Euro
LICHTHOF Lübeck	Fläche: 14.809 qm Vermietungsstand: 43%	27 Mio. Euro	Fläche: 15.496 qm Vermietungsstand: 76%	42 Mio. Euro
City Colonnaden Krefeld	Fläche: 10.931 qm Vermietungsstand: 75%	18 Mio. Euro	Fläche: 23.427 qm Vermietungsstand: 100%	27 Mio. Euro
FAC1	Fläche: 48.140 qm Vermietungsstand: 66%	168 Mio. Euro (10,1% Anteil)	Fläche: 48.140 qm Vermietungsstand: 92%	250 Mio. Euro (10,1% Anteil)
Kupferpassage Coesfeld	Fläche: 10.624 qm Vermietungsstand: 91%	17 Mio. Euro	Fläche: 14.948 qm Vermietungsstand: 92%	21 Mio. Euro

Quelle: Unternehmen; Stand 30.09.2021

### Dienstleistungen

Die ERWE Invest soll fondsbasierte Direktinvestments in gewerbliche Immobilien für institutionelle Investoren (u.a. Pensionskassen, Versicherungen) ermöglichen. Ziel ist es, einen Immobilienfonds zur Finanzierung großer Objektkäufe aufzulegen und damit den Sweet-Spot der ERWE Immobilien AG (Ø 10-20 Mio. Euro Ankaufsvolumen) um großvolumige Ankäufe (>30 Mio. Euro) sinnvoll zu erweitern. Durch die Nutzung der bestehenden Plattformen und vorhandenen personellen Kapazitäten könnten nicht nur starke Kostenvorteile und Synergieeffekte realisiert werden. Auch die in Aussicht gestellte Fokussierung auf die Bestandshaltung und damit verbundene planbare, wiederkehrende Cashflows in Form von Dienstleistungserträgen und Gewinnbeteiligungen dürften bei der ERWE Immobilien AG die Ergebnissituation verstetigen. Darüber hinaus wäre es denkbar, dass zum Launch des Fonds ein Bestandsobjekt der ERWE Immobilien AG eingebracht wird. Der daraus resultierende Liquiditätszufluss sollte u.E. weitere Akquisitionen von Entwicklungsprojekten auf Konzernebene ermöglichen und gleichzeitig den bilanziellen Wertansatz des Portfolios stützen.

Zusätzlich wird das Leistungsspektrum durch die peko group (Dienstleistungen im Bereich Immobilienentwicklung) und ERWE Asset (Beratungsleistungen für Dritte) ergänzt.

## Management

Das operative Geschäft wird derzeit von zwei Vorständen geleitet, die eine fundierte Erfahrung in leitenden Positionen aufweisen und über einen ausgezeichneten Track-Record in der Immobilienwirtschaft verfügen.



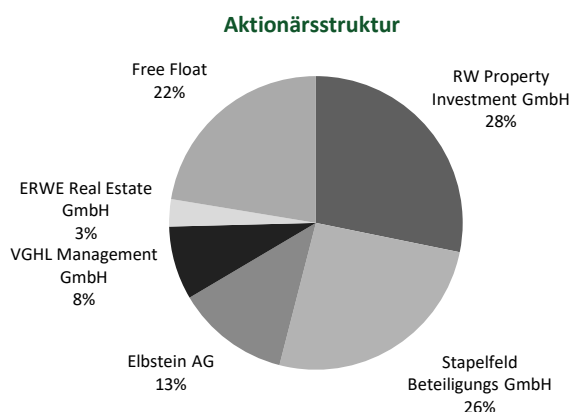
**Rüdiger Weitzel** ist Gründer und Hauptaktionär der ERWE Immobilien AG. Vor der Gründung des Unternehmens bekleidete Herr Weitzel eine Reihe von leitenden Management- und Vorstandspositionen (u.a. DeTe Immobilien GmbH, DIC Asset AG) und fungiert nunmehr seit 2018 als Vorstandsmitglied der ERWE. In seiner Funktion ist er mit der Entwicklung von Immobilien und deren Management betraut.



**Axel Harloff** zählt ebenfalls zu den Hauptaktionären der ERWE Immobilien AG und ist seit 2018 in deren Vorstand. Nach zahlreichen Managementpositionen von diversen Immobilienunternehmen war Herr Harloff zuletzt CEO der börsennotierten ADLER Real Estate AG. Sein Tätigkeitsbereich umfasst insbesondere die Bereiche Personal und das Asset Management.

## Aktionärsstruktur

Die ERWE Immobilien AG hat 18.219.214 auf den Inhaber lautende Aktien ausgegeben und ist im Prime Standard der Deutschen Börse notiert. Knapp 28% der Anteile werden vom Anlagevehikel des Firmengründers und Vorstands Herrn Weitzel gehalten (RW Property Investment GmbH). Eine ebenfalls nennenswerte Beteiligung mit 25,8% entfällt auf Herrn Harloff (Stapelfeld Beteiligungs GmbH) sowie mit rund 12,5% auf die Elbstein AG. Die im April bzw. Mai 2022 beschlossene Kapitalerhöhung (35% des Grundkapitals) mit Backstoppvereinbarung der Elbstein AG dürfte die Aktionärsstruktur in Kürze aber sichtlich verändern.



Quelle: Unternehmen

## ANHANG

G&V (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020	2021
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>2,8</b>	<b>3,5</b>	<b>5,6</b>	<b>7,9</b>
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	1,6	2,1	3,0	3,5
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>4,4</b>
Sonstiges betriebliches Ergebnis	<b>1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
Personalaufwendungen	2,4	1,8	4,9	4,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	3,1	4,5	4,1
Bewertungsergebnis	9,6	12,6	6,8	-2,0
<b>EBIT</b>	<b>9,5</b>	<b>11,5</b>	<b>3,9</b>	<b>-4,8</b>
Finanzerträge	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzaufwendungen	0,0	3,3	6,6	6,8
<b>EBT</b>	<b>7,4</b>	<b>8,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-11,5</b>
Ertragssteuern	2,5	-0,5	-2,8	-1,4
<b>Konzernüberschuss</b>	<b>4,9</b>	<b>8,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-10,2</b>
Anteile Dritter	0,4	0,5	-0,2	-1,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4,5</b>	<b>8,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-9,2</b>

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

G&V (in % der Bruttomieterlöse) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020	2021
<b>Bruttomieterlöse</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Aufwendungen aus Immobilienbewirtschaftung	175,0%	60,6%	52,9%	44,3%
<b>Nettommieterlöse</b>	<b>42,9%</b>	<b>39,4%</b>	<b>47,1%</b>	<b>55,7%</b>
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39,3%	24,3%	22,4%	15,2%
Personalaufwendungen	85,7%	52,4%	87,0%	54,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0%	88,3%	80,7%	51,9%
Bewertungsergebnis	342,9%	362,7%	121,5%	-25,3%
<b>EBIT</b>	<b>339,3%</b>	<b>333,0%</b>	<b>69,9%</b>	<b>-60,8%</b>
Finanzerträge	0,5%	0,3%	0,2%	0,2%
Finanzaufwendungen	0,0%	96,0%	118,0%	86,1%
<b>EBT</b>	<b>264,3%</b>	<b>237,3%</b>	<b>-47,9%</b>	<b>-145,6%</b>
Ertragssteuern	89,3%	-13,9%	-49,7%	-17,7%
Konzernüberschuss	175,0%	251,2%	1,8%	-129,1%
Anteile Dritter	14,3%	13,9%	-2,8%	-12,7%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>160,7%</b>	<b>237,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>-116,5%</b>

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

Bilanz (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020	2021
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	0,2	1,5	1,4	1,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	101,9	131,9	192,7	195,5
Geleistete Anzahlungen auf langfristige Vermögenswerte	0,1	0,0	1,4	1,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	4,6	6,2	8,8	10,2
<b>Anlagevermögen</b>	<b>106,7</b>	<b>139,6</b>	<b>204,3</b>	<b>208,4</b>
Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,3	0,6	0,6
Liquide Mittel	19,2	19,1	8,0	8,6
Sonstige Vermögensgegenstände	1,0	2,9	1,3	2,5
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>20,3</b>	<b>23,0</b>	<b>10,8</b>	<b>11,7</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127,0</b>	<b>162,6</b>	<b>215,2</b>	<b>220,1</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>49,6</b>	<b>58,3</b>	<b>58,4</b>	<b>53,5</b>
<b>Anteile Dritter</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>
Rückstellungen	0,0	0,0	1,4	1,0
Zinstragende Verbindlichkeiten	58,3	86,4	138,1	147,9
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	2,1	0,9	1,9	0,2
Sonstige Verbindlichkeiten	17,0	17,0	15,3	6,3
Abgrenzung für latente Steuern	15,7	15,3	12,5	11,1
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>77,4</b>	<b>104,4</b>	<b>156,8</b>	<b>166,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127,0</b>	<b>162,6</b>	<b>215,2</b>	<b>220,1</b>

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)

Bilanz (in % der Bilanzsumme)	2018	2019	2020	2021
<b>AKTIVA</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Sachanlagen	0,2%	0,9%	0,6%	0,6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	80,2%	81,1%	89,6%	88,8%
Geleistete Anzahlungen auf langfristige Vermögenswerte	0,1%	0,0%	0,7%	0,6%
Anteile an assoziierten Unternehmen	3,6%	3,8%	4,1%	4,6%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>84,0%</b>	<b>85,9%</b>	<b>94,9%</b>	<b>94,7%</b>
Vorräte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%
Liquide Mittel	15,1%	11,7%	3,7%	3,9%
Sonstige Vermögensgegenstände	0,8%	1,8%	0,6%	1,1%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16,0%</b>	<b>14,2%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>39,0%</b>	<b>35,8%</b>	<b>27,1%</b>	<b>24,3%</b>
<b>Anteile Dritter</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,1%</b>
Rückstellungen	0,0%	0,0%	0,7%	0,5%
Zinstragende Verbindlichkeiten	45,9%	53,1%	64,2%	67,2%
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	1,7%	0,6%	0,9%	0,1%
Sonstige Verbindlichkeiten	13,4%	10,5%	7,1%	2,9%
Abgrenzung für latente Steuern	12,4%	9,4%	5,8%	5,0%
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>61,0%</b>	<b>64,2%</b>	<b>72,9%</b>	<b>75,6%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)



Kapitalflussrechnung (in Mio. Euro) ERWE Immobilien AG	2018	2019	2020	2021
EBIT	9,5	11,5	3,9	-4,8
Abschreibung Anlagevermögen	0,0	0,2	0,2	0,3
Bewertungsergebnis	-9,6	-12,6	-6,8	2,0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	0,0	-1,6	-2,6	0,0
Sonstiges	-0,6	-0,6	2,3	-1,3
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-1,4</b>	<b>-6,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>-3,8</b>
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	-11,9	-6,1	-32,4	-1,3
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilie	-1,5	-8,7	-21,9	-4,8
Sonstiges	-3,9	-0,1	-1,6	-0,2
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-17,0</b>	<b>-15,4</b>	<b>-56,2</b>	<b>-6,2</b>
Auszahlungen/Einzahlungen Eigenkapitalzuführungen	18,0	-0,6	-0,5	5,3
Aufnahme Darlehen	17,0	51,1	55,1	46,1
Rückzahlung Darlehen	-2,3	-28,8	0,0	-34,1
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>32,6</b>	<b>21,5</b>	<b>54,1</b>	<b>10,6</b>
Effekte aus Wechselkursänderungen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>14,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-11,1</b>	<b>0,6</b>
<b>Endbestand liquide Mittel</b>	<b>19,2</b>	<b>19,1</b>	<b>8,0</b>	<b>8,6</b>
Quelle: Unternehmen (berichtete Daten)				



**Kurs- und Empfehlungs-Historie**

<b>Empfehlung</b>	<b>Datum</b>	<b>Kurs</b>	<b>Kursziel</b>	<b>Potenzial</b>
Kaufen (Ersteinschätzung)	16.08.2021	3,34	4,35	30%
Kaufen	06.09.2021	3,38	4,25	26%
Kaufen	12.11.2021	3,24	4,00	27%
Kaufen	10.03.2022	2,10	3,60	71%
Kaufen	31.03.2022	2,04	3,60	76%
Kaufen	26.04.2022	2,14	3,00	40%
Kaufen	31.05.2022	2,16	3,00	39%