

The image features a background of a cityscape at dusk or night, with various skyscrapers and a church with illuminated spires. The scene is overlaid with a geometric pattern of white and blue lines forming triangles and hexagons. The ERWE Immobilien logo is positioned in the upper left corner.

**ERWE**  
IMMOBILIEN

# QUARTALS BERICHT

31. März 2020

ERWE Immobilien AG

## KENNZAHLEN

ERWE IMMOBILIEN AG

## Geschäftsjahr

31. März 2020

31. März 2019

## Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	958	996
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	519	516
EBIT	-54,1	4.509
bereinigtes EBIT	-54,1	5.328
Konzernergebnis	2.412	3.069

## Bilanz (TEUR)

31. März 2020

31. Dezember 2019

Investment Properties	137.910	131.910
Immobilienbeteiligungen	6.225	6.225
Net Asset Value (EPRA)	68.292	69.822
NAV je Aktie	4,12	4,22
LTV (in %)	48,3%	46,6%
Bilanzsumme	190.389	162.638
Eigenkapital	60.697	58.285
Anzahl Aktien (in tsd.)	16.563	16.563

## Immobilien

Bestandsobjekte	3	3
Projektentwicklungen	1	1
Beteiligungen	1	1
Vermietbare Fläche in qm*	44.722	44.516
Vermietungsstand %*	76,5%	74,5%

\* nur Bestandsobjekte

Quartalsbericht  
31. März 2020  
ERWE Immobilien AG

## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Vorwort des Vorstands	6 - 8
Konzernbilanz	10 - 11
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	14
Net Asset Value	15
Bereinigtes EBIT	15

© Tobias Rehbein



# VORWORT DES VORSTANDS

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

normalerweise befasst sich ein wirtschaftlicher Bericht über die Entwicklung eines Unternehmens primär mit den Ereignissen im Unternehmen, den Ergebnissen in Zahlen und dem weiteren Ausblick auf eine zu erwartende Entwicklung. Die Situation, die uns als Unternehmen, als Gesellschaft und sogar als die ganze Welt beschäftigt, lässt uns davon abweichen. Es begann mitten im Quartal des gerade angelaufenen Geschäftsjahres und war so jedenfalls von niemandem erwartet worden. Erstmals haben die Abwehrmaßnahmen gegen ein gefährliches Virus, SARS-COV-2 bezeichnet, das bisher gewohnte gesellschaftliche Leben der halben Menschheit sowie nahezu das gesamte wirtschaftliche Geschehen auf Monate maßgeblich eingeschränkt. Selbst zum Redaktionsschluss dieses Zwischenberichts ist nicht klar, mit welchen Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaft noch zu rechnen ist.

Vor diesem Hintergrund bedürfen einige Schritte unserer Unternehmensentwicklung einer besonderen Würdigung. Beginnend im letzten Jahr haben wir erstmals eine Unternehmensanleihe begeben und diese in Schritten von vor Weihnachten bis Mitte Februar des Jahres in einem Gesamtvolumen von 40 Mio. Euro platziert. Die Anleihe läuft vier Jahre bis 2023 und ist mit einer Verzinsung von 7,5 Prozent p.a. ausgestattet. Es war unsere Planung, die frischen Mittel in bereits verhandelte neue Projekte zum weiteren Bestandsaufbau zu investieren. Aufgrund der sich dramatisch drehenden Kapital- und Finanzmärkten haben wir uns dazu entschieden, die sich aufbauende wirtschaftliche Krise in Ruhe zu analysieren und geplante Investitionen unter den geänderten Rahmenbedingungen zu überdenken.

Aus einer starken Liquiditätssituation heraus sind wir heute in der Lage, gezielt und marktgerecht zu investieren und alle notwendigen Maßnahmen, die für die Werterhaltung und Entwicklung unseres Immobilienbestandes notwendig sind, unvermindert und mit Augenmaß, fortzuführen. Dies geschah auch ganz im Sinn unseres Risikomanagementsystems, das wir im Geschäftsjahr 2019 ausgearbeitet und auch im Unternehmen implementiert haben.

Im Ergebnis halten wir unser Unternehmen, das erst zwei Jahre als börsennotierte Gesellschaft operiert, als gut gewappnet für diese Krise, aber auch als sehr gut aufgestellt, um neue und gute Chancen für die Weiterentwicklung wahrnehmen zu können. Wir möchten Ihnen dieses Ergebnis zunächst anhand unserer Bestände darstellen.

Wesentliche Flächen unserer Postgalerie in der Domstadt Speyer, die wir im Mai 2017 erworben hatten, wurden bereits 2018 an die Hotelgruppe Amedia vermietet. Der Umbau der ehemaligen Büroflächen, die künftig dem Hotelbetrieb dienen, läuft weiterhin plangemäß. Die ersten 54 von geplanten etwa 115 Zimmern werden fristgerecht, wie auch die restlichen Bauabschnitte, an Amedia übergeben. Sowohl Amedia als auch wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftliche Gesamtsituation bis Ende dieses Jahres entspannt haben wird und bereits zu Weihnachten Buchungszahlen vorliegen können. Es ist geplant, weitere Retail- und Gastronomieflächen im ersten Quartal 2021 zu übergeben. Derzeit sind die rund 17.000 qm Fläche der Postgalerie zu 78 Prozent vermietet. Aktuelle Gespräche mit potentiellen Mietern geben uns Zuversicht, dass wir im kommenden Jahr die Vollvermietung des Objekts erreichen.

Große Schritte konnten wir auch im ersten Quartal mit unserem Objekt in der historischen Altstadt von Lübeck machen. Im Zuge der Neuausrichtung der Immobilie und des veränderten Nutzungsmixes wurde die Passage Anfang 2020 in LICHTHOF Lübeck umbenannt. Der neue Name steht für den Neuanfang mit dem neuen Konzept „Service trifft Shopping & Genuss“. Von den im Frühjahr 2019 an die Stadt Lübeck vermieteten Flächen konnte bereits ein weiterer Abschnitt mit ca. 3.000 qm übergeben werden. Das geplante Bürgerzentrum kann deshalb im zweiten Quartal planmäßig eröffnet werden. Die restlichen Flächen werden im Herbst übergeben. Insgesamt hat die Stadt Lübeck rund die Hälfte des Objekts langfristig angemietet.

Unser Objekt in Krefeld wurde bereits in 2019 in großen Teilen modernisiert. Die Sanierung und Modernisierung des Parkhauses wurde abgeschlossen. Das Parkhaus wurde über zehn Jahre an die APCOA Parking GmbH vermietet. Zum Ende des Quartals lag der Vermietungs-

stand des Objekts bei 69 Prozent. Derzeit laufen zudem Endverhandlungen über eine langfristige Vermietung an einen äußerst bonitätsstarken Mieter für die freistehenden Flächen, so dass wir schon bald eine Vollauslastung des Objekts erwarten können.

Zum Bau des neuen Business-Centers TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. haben wir Anfang des Jahres die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt beantragt. Parallel werden derzeit die Ausschreibungsunterlagen für die Vergabe der Bauarbeiten erarbeitet. Geplant ist zunächst die abschnittsweise Errichtung der ersten zwei Bürogebäude Lab West und Lab North mit einer gesamten Mietfläche von über 21.000 Quadratmetern. Die Baugenehmigung wird für Mitte 2020 erwartet. Wir werden mit den Baumaßnahmen allerdings erst dann beginnen, wenn wir eine entsprechende Vorvermietungsquote von mindestens 65 Prozent erreicht haben. Aufgrund der aktuellen Corona bedingten Unsicherheiten rechnen wir mit notwendigen Klärungen erst zu Ende dieses Jahres.

Bei unserer Beteiligung am Frankfurter Airport Center, an dem wir 10,1 Prozent halten, haben wir zwischenzeitlich eine Vermietungsquote von 94,1 Prozent erreicht. Die Umbaumaßnahmen laufen weiterhin fristgemäß und budgetkonform.

Vor dem geschilderten Hintergrund sind wir der festen Ansicht, dass die Wertbeständigkeit unserer Immobilien nachhaltig gegeben ist. Wir sehen auch unser Konzept der Mischnutzung innerstädtischer Immobilien, insbesondere in diesen außergewöhnlichen Zeiten als nachhaltig bestätigt. Der Umgestaltungsprozess der Innenstädte, die Aufhebung monotoner Areale hin zu neu belebten Cities wird sich weiter fortsetzen. Die Corona-Krise wird den Trend noch verstärken, eine neue Balance zwischen online-Handel und stationärem Einzelhandel zu finden. Alternative Nutzungskonzepte,

wie Büros, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnungen werden weiterhin die Innenstädte beleben und die Wertbeständigkeit unserer Immobilien sichern.

Aus diesem Grund werden wir auch die erfolgreich eingeworbenen Mittel aus der Anleihe gezielt für weiteres Wachstum mit nachhaltiger Ergebnisentwicklung einsetzen. So sind wir im ersten Quartal gleich zwei neue Investments in vielversprechenden Objekten eingegangen und haben in Coesfeld, in der Nähe von Münster, die Kupferpassage in bester Innenstadtlage erworben. Eigentumsübergang ist am 1. Mai 2020 gewesen und damit nicht im Berichtsquartal.

Das fast vollständig vermietete, gemischt genutzte Objekt verfügt über ca. 10.000 qm Nutzfläche sowie 160 Pkw-Stellplätze. Der Gebäudekomplex wurde 1985 errichtet, befindet sich in einem guten Zustand und ist u.a. an Hennes & Mauritz, Thalia und dm-Drogerie Markt vermietet. Aufgrund der hohen Zentralität des Centers sehen wir ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential. Geplant ist ein Gesamtinvestment von rund 20 Mio. Euro, das zu einem geringen Anteil aus Mitteln der Unternehmensanleihe finanziert wird.

Darüber hinaus haben wir ein zweites Mal in der Krefelder Innenstadt investiert. Dabei haben wir ein bebautes Grundstück in 1A-Lage, nämlich in der Friedrichstraße 6-12, unweit unseres ersten Investments in der St. Anton-Straße/Friedrichstraße, erworben. Wir planen, die bestehende, nicht mehr nutzbare Altsubstanz auf dem Areal abzureißen und neu zu bauen. Errichtet werden soll ein Gebäude mit einer gemischten Nutzung bestehend aus Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen, für das bereits Mietinteressenten vorgemerkt wurden. Insgesamt beabsichtigen wir rund 22 Mio. Euro zu investieren. Wir sehen sehr gute Synergien mit unserem direkt gegenüber liegenden Gebäude, wo wir neben Büros

und Einzelhandel mit C&A als Hauptmieter über 420 Parkplätze in unserem gerade frisch renovierten Parkhaus anbieten können.

Die Mieteinnahmen und die Ausgaben sowohl für laufende Betriebskosten als auch für die Entwicklung der Immobilienbestände haben sich im budgetierten Rahmen bewegt. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erreichten in den ersten drei Monaten des Jahres kumuliert 0,96 Mio. Euro und lagen damit leicht unter dem Vorjahr (1,0 Mio. Euro), da wir uns aufgrund der diversen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in unseren Objekten von ein paar Mietern trennen mussten. Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung liegen mit 0,44 Mio. Euro etwas niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (0,48 Mio. Euro).

Die Effekte aus der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 lagen im Berichtszeitraum bei 0,91 Mio. Euro (Vorjahresvergleichszeitraum: 5,43 Mio. Euro), weil sich in den Bestandsimmobilien im Konzern – außer bei der Projektentwicklung in Friedrichsdorf – kein Bewertungsbedarf zeigte. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich ein negatives EBIT von 0,05 Mio. Euro (Vorjahr: 5,33 Mio. Euro). Eine Neubewertung der latenten steuerlichen Verpflichtungen führte zu einem positiven Effekt in Höhe von 3,80 Mio. Euro, so dass die Erfolgsrechnung des ersten Quartals im Konzern mit einem Konzernergebnis von 2,41 Mio. Euro (Vorjahr: 3,07 Mio. Euro) schloss.

Unsere Bilanz entwickelte sich in den ersten drei Monaten vor allem deshalb extensiv, weil die Mittel aus der Unternehmensanleihe auf 40,00 Mio. Euro aufgestockt wurde. Unsere liquiden Mittel erhöhten sich per Ende des Quartals auf 41,39 Mio. Euro nach 19,06 Mio. Ende 2019. Der Wert unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stieg auf 137,91 Mio. Euro nach 131,91 Mio. Euro. Insgesamt erhöhte sich die Konzernbilanzsumme per 31. März 2020 auf 190,39 Mio. Euro (Ende 2019: 162,64 Mio. Euro).

Unsere finanziellen Leistungsindikatoren zeigen eine weiterhin hohe Solidität sowie genügend Spielraum für weiteres Wachstum. Der Loan-to-Value liegt bei 48,3 Prozent (Ende 2019: 46,6 Prozent). Der Net Asset Value hat sich mit 68,29 Mio. Euro bzw. 4,12 Euro je Aktie gegenüber dem Jahresende 2019 (4,22 Euro je Aktie) nur minimal ermäßigt.

Wir werden weiterhin unsere Unternehmensziele und unsere Akquisitionsanstrengungen angesichts der Gesamtlage mit Augenmaß und Vorsicht fortsetzen und dabei den Vorteil unserer hohen Investitionsfähigkeit nutzen. Gravierend negative wirtschaftliche Auswirkungen auf unsere Unternehmensentwicklung sind derzeit nicht zu erwarten. Wir hoffen, dass sich die Gesundheits- und damit auch die Wirtschaftslage in unserem Land bald entspannt und wir die Chance haben, gestärkt und mit neuer Motivation aus dieser Krise hervorgehen können.

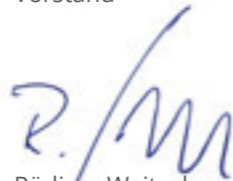
Herzliche Grüße



Axel Harloff  
Vorstand



Christian Hillermann  
Vorstand



Rüdiger Weitzel  
Vorstand

Frankfurt am Main, im Mai 2020



© Matthias Konrath

## Aktiva

EUR	31. März 2020	31. Dezember 2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.436.084	1.466.970
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	137.909.800	131.910.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.224.752	6.224.752
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.162.097	0
	<b>146.732.733</b>	<b>139.601.722</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	276.763	340.885
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	617.370	619.848
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	1.894.300
Sonstige Vermögenswerte	1.270.602	1.021.503
Ertragsteuerforderungen	102.866	104.449
Liquide Mittel	41.389.158	19.055.016
	<b>43.656.759</b>	<b>23.036.000</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>190.389.492</b>	<b>162.637.721</b>

## Passiva

EUR	31. März 2020	31. Dezember 2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.562.922	16.562.922
Kapitalrücklage	11.020.843	11.020.843
Gewinnrücklagen	14.359.043	14.359.043
Bilanzgewinn	14.826.616	12.747.254
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	56.769.424	54.690.063
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.927.271	3.594.773
	<b>60.696.695</b>	<b>58.284.836</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	58.339.133	69.726.396
Rückstellungen	36.960	36.960
Leasingverbindlichkeiten	2.446.352	2.563.180
Latente Steuerschulden	11.478.248	15.299.656
	<b>72.300.692</b>	<b>87.626.192</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Ertragsteuerschulden	16.318	16.318
Finanzschulden	53.257.089	13.688.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.957.697	946.506
Leasingverbindlichkeiten	408.575	389.283
Sonstige Verbindlichkeiten	1.752.425	1.686.002
	<b>57.392.105</b>	<b>16.726.693</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>190.389.492</b>	<b>162.637.721</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

EUR	1. Jan. - 31. Mrz. 2020	1. Jan. - 31. Mrz. 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	957.933	996.271
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-438.521	-480.285
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>519.412</b>	<b>515.985</b>
Sonstige betriebliche Erträge	171.867	202.318
Personalkosten	-777.711	-259.135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-881.500	-564.238
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	913.800	5.433.190
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>-54.132</b>	<b>5.328.120</b>
Finanzerträge	3.500	1.318
Finanzaufwendungen	-1.338.817	-819.978
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.389.449</b>	<b>4.509.461</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.801.309	-1.440.503
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>2.411.860</b>	<b>3.068.958</b>
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	2.079.362	2.938.291
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	332.498	130.667



### Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. 01. 2020</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.043</b>	<b>12.747.254</b>	<b>54.690.063</b>	<b>3.594.773</b>	<b>58.284.836</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	2.079.362	2.079.362	332.498	2.411.860
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. 03. 2020</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.359.043</b>	<b>14.826.616</b>	<b>56.769.425</b>	<b>3.927.271</b>	<b>60.696.696</b>

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand am 01. 01. 2019</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.390.301</b>	<b>4.479.195</b>	<b>46.453.261</b>	<b>3.132.041</b>	<b>49.585.302</b>
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	2.938.291	2.938.291	130.667	3.068.958
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31. 03. 2019</b>	<b>16.562.922</b>	<b>11.020.843</b>	<b>14.390.301</b>	<b>7.417.487</b>	<b>49.391.552</b>	<b>3.262.708</b>	<b>52.654.260</b>

### Net Asset Value (NAV) zum 31. März 2020

TEUR	31.03.20	31.12.19
Eigenkapital	60.697	58.285
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.927	-3.595
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	56.769	54.690
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	11.522	15.132
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierter Projekte (Friedrichsdorf) soweit auf Anteilseigner Mutterunternehmen entfallend	0	0
<b>Net-Asset-Value (NAV)</b>	<b>68.292</b>	<b>69.822</b>
Anzahl der Aktien	16.562.922	16.562.922
<b>Net-Asset-Value (NAV) per share</b>	<b>4,12</b>	<b>4,22</b>

### Bereinigtes EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2020


TEUR	2020	2019
Konzernergebnis	2.411.860	3.068.958
+ Steuern	-3.801.309	1.440.503
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	1.335.317	818.659
+/- Einmal- und Sondereffekte	0	0
<b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>-54.132</b>	<b>5.328.120</b>






## ERWE Immobilien AG

 Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main

 Tel.: +49 69 96 37 68 69 0  
Fax: +49 69 96 37 68 69 30

 [info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)  
[www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)