



30.9.2021
NEUNMONATSBERICHT

ERWE IMMOBILIEN AG

Herriotstrasse 1 · 60528 Frankfurt am Main

www.erwe-ag.com

Das 3. Quartal 2021 im Überblick

Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)	30. 09. 2021	30. 09. 2020		30. 09. 2021	31. 12. 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	5.601	3.991	Bilanzsumme	221.273	215.161
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	3.286	2.316	Eigenkapital	61.626	58.388
EBIT	3.790	6.188	Anzahl Aktien (Stck.)	18.219.214	16.562.922
bereinigtes EBIT	3.790	6.188	Immobilien		
Konzernergebnis	-2.113	3.749	Bestandsobjekte	5	5
			Projektentwicklungen	3	3
			Beteiligungen	1	1
			Vermietbare Fläche in qm*	72.540	71.907
			Vermietungsstand in %*	89,0	89,2
Bilanz (TEUR)	30. 09. 2021	31. 12. 2020			
Investment Properties	200.557	192.713			
Anteile an assoziierten Unternehmen	10.061	8.832			
Net Reinstatement Value (EPRA)	86.093	80.662			
NRV je Aktie (EUR)	4,73	4,87			
NAV je Aktie (EUR)	4,01	4,12			
LTV (in %)	63,5	63,1			

Note: * nur Bestandsobjekte



Inhalt

06	Vorwort des Vorstandes
10	Konzernbilanz
12	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
13	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
14	Net Reinstatement Value
14	Bereinigtes EBIT



Vorwort des Vorstands

**Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,**

nachdem sich die zunächst unerwartet lange Corona-Krise durch die Sommermonate des Jahres hindurch abgeschwächt hat und in weitem Teilen das gesellschaftliche Leben zur Normalität zurückkehren konnte, hat sich auch die Lage in unseren Immobilienbeständen weiter entspannt. Nicht nur die Nachfrage nach den noch zur Verfügung stehenden Mietflächen hat sich deutlich verbessert, sondern auch nach den Vorhaben, die wir erst neu errichten wollen. Gleichwohl besteht noch kein Grund zur vollständigen Entwarnung, denn auch in diesem Herbst nehmen die Infektionszahlen trotz einer bereits weitgehenden Schutzimpfung der Bevölkerung zu.

Erneut könnte es zu Einschränkungen des öffentlichen Lebens kommen, die wiederum unsere Objekte vor allem in Speyer, Krefeld, Lübeck oder Coesfeld bei Münster belasten würden. Wie schwierig die künftige Entwicklung einzuschätzen ist, zeigt sich auch daran, dass die scheidende Bundesregierung alle drei Monate ihre Prognose über das Wirtschaftswachstum nach unten korrigieren musste. Der wirkliche Wiederaufschwung wird sich demnach wohl erst im nächsten Jahr zeigen.

Angesichts der noch unsicheren Entwicklung haben wir uns auf die weitere Positionierung unserer Objekte konzentriert und die wachsende Nachfrage für neue Mietabschlüsse nutzen können. In der Postgalerie in der Domstadt Speyer hatte sich die



„WIR WERDEN
INVESTOREN
AUCH DAMIT ÜBER-
ZEUGEN, DASS
UNSERE ERTRÄGE
KONTINUIERLICH
STARK STEIGEN.“

Nachfrage nach Mietflächen bereits zum Ende des ersten Halbjahres verbessert. Derzeit verhandeln wir mit zwei Interessenten für größere Flächen in der Postgalerie. Eine Gesamtfläche von rund 480 qm konnte an eine Augenklinik vermietet werden, die gegen Ende des Jahres einziehen wird. Auch insgesamt verzeichnen wir ein wachsendes Interesse medizinischer Einrichtungen an unseren Flächen. Deshalb entwickeln wir ein Gesundheitskonzept für den Standort, um so konkreter und besser auf Interessenten zugehen zu können. Die Auslastung der Postgalerie lag Ende des Berichtszeitraums mit 85,8 Prozent leicht unter dem Stand Ende 2020 (86,4 Prozent).

Im LICHTHOF Lübeck hat sich die Lage nach der Öffnung im Juni des Jahres rasch verbessert. Das neue Bürgerzentrum, das die Stadt Lübeck im LICHTHOF betreibt, wird inzwischen gut angenommen und trägt deutlich zur Frequenzsteigerung in der Passage bei. Das führt auch zu einem wachsenden Interesse potentieller Mieter aus unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen und insbesondere von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen für die noch größte freistehende Fläche im Objekt.

Auch in der Mitte 2020 erworbenen Kupferpassage Coesfeld hat sich die Lage nach der Wiedereröffnung im Juni entspannt. Das Interesse an noch zur Verfügung stehenden Mietflächen hat sich spürbar verbessert und stammt wie auch in Speyer von medizinischen Einrichtungen. Den größten Anteil der noch leerstehenden Flächen machen Wohnungen aus, die derzeit renoviert werden. Das Interesse seitens potentieller Wohnungsmieter ist sehr hoch. Die Auslastung der Kupferpassage hat sich gegen Ende des Berichtszeitraums auf 90,8 Prozent (Ende 2020: 91,6 Prozent) leicht ermäßigt. Seit Anfang des Jahres fließen die vollen Erträge aus den im Vorjahr zu 100 Prozent vermieteten

Flächen in den City Colonaden Krefeld. Ende 2020 war die Stadt Krefeld mit verschiedenen Behördenbereichen in die binnen eines halben Jahres fristgerecht umgebauten, sanierten und renovierten Flächen der Immobilie eingezogen.

Einen wichtigen Meilenstein konnten wir im dritten Quartal für das Mitte 2020 erworbene Objekt in der Krefelder Innenstadt erreichen, das sich gegenüber den City Colonaden befindet. Dieses wird durch den Neubau einer Mischungsimmobilität repositioniert. Rund die Hälfte der 8.500 qm Fläche des ehemaligen Ziellenbachhauses hat ein bekanntes und erfolgreiches Unternehmen aus der Technologie- und Kommunikationsbranche langfristig angemietet. Für die restlichen Flächen des Neubaus gibt es Interessenten aus den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel und Gesundheit.

Das Ende 2020 erworbene Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage der Darmstädter Innenstadt mitten in der Fußgängerzone steht in den Obergeschossen leer. Dort wird zeitgemäßer Wohnraum geschaffen.

Unsere Development-Objekte befinden sich in der Planungs- und Entwicklungsphase. Das Gewerbeobjekt in Darmstadt in der Nähe der Autobahn A5 wird einem Neubau mit einer etwa dreimal so großen Nutzfläche wie bisher weichen.

Für unseren Businesspark TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. erwarten wir die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt im vierten Quartal des Jahres. Wir werden den Neubau beginnen, wenn wir zwei Drittel des Bauabschnitts vorvermietet haben. Die laufende Vermarktung registriert in wachsendem Maße Anmietungsinteresse von einer ganzen Reihe von Unternehmen.

Ein wichtiges Ereignis bildete im dritten Quartal des Jahres unsere erfolgreich abgeschlossene Barkapitalerhöhung. Das Grundkapital wurde um zehn Prozent erhöht und dem Unternehmen ein Betrag von rund 5,5 Mio. Euro gutgeschrieben. Neben den bestehenden Großaktionären, die sich an der Kapitalerhöhung beteiligt haben, konnten wir zahlreiche neue Aktionäre für die Gesellschaft gewinnen.

Unsere Ertragslage hat sich im dritten Quartal verbessert. Unsere Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung sind aufgrund der erfolgreichen Neuvermietungen im vergangenen Jahr und der Akquisition der Kupferpassage in Coesfeld signifikant auf 5,601 Mio. Euro (Vorjahresvergleichszeitraum: 3,991 Mio. Euro) gewachsen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung auf 3,286 Mio. Euro (2,316 Mio. Euro).

Das Ergebnis aus der Bewertung von unseren als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag mit 5,4 Mio. Euro zwar unter dem Ergebnis des Vorjahres (8,9 Mio. Euro), erhöhte sich jedoch gegenüber dem ersten Halbjahr um 3,7 Mio. Euro, da sich hier der Vermietungserfolg in Krefeld niederschlägt.

Nach Abzug nur geringfügig veränderter Aufwandspositionen weist der Konzern für den Zeitraum Januar bis Ende September ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen von 3,8 Mio. Euro nach 6,2 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum aus. Die Differenz resultiert wesentlich aus dem per saldo geringeren Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung. Nach Abzug der auf 5,2 Mio. Euro (4,8 Mio. Euro) gestiegenen Finanzaufwendungen sowie einem Effekt aus den steuerlichen Berechnungen von 0,7 Mio. Euro ist ein Konzernergebnis von minus 2,112 Mio. Euro (Vorjahr: 3,749 Mio. Euro) verblieben, das sich somit um knapp 0,7 Mio. Euro gegenüber dem Halbjahresergebnis verbessert hat.

Unsere weiteren wesentlichen wirtschaftlichen Eckdaten weisen nur geringfügige Änderungen auf. Die ERWE-Konzernbilanzsumme erhöhte sich vom Jahresbeginn aufgrund der Investitionen in die Bestände zum Stichtag leicht auf 221,3 Mio. Euro (215,2 Mio. Euro). Der Anstieg zeigt sich insofern auch an den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, deren Volumen auf 200,6 Mio. Euro (192,7 Mio. Euro) stieg.

Kaum verändert haben sich unsere finanziellen Leistungsindikatoren. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich wegen der Kapitalerhöhung leicht auf 27,9 Prozent (Ende 2020: 27,1 Prozent). Der Loan-to-Value lag mit 63,5 Prozent nur minimal über dem Niveau von Ende

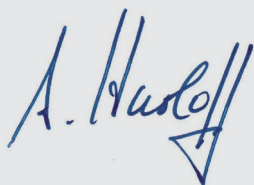
2020 mit 63,1 Prozent. Der Net Asset Value (NAV) mit 73,0 Mio. Euro und der Net Reinstatement Value (NRV) mit 80,7 Mio. Euro lagen jeweils um rund 7% über den Werten vom 31.12.2020. Bedingt durch die durch die Kapitalerhöhung gestiegene Anzahl der Aktien fielen die Werte je Aktie für den NAV von 4,12 Euro auf 4,01 Euro und für den NRV von 4,87 Euro auf 4,73 Euro.

Für die verbleibende Zeit des laufenden Jahres sind wir zuversichtlich. In Krefeld hat sich erneut erwiesen, dass unsere Mischnutzungskonzepte tragfähige und nachhaltige Erfolge erzielen können. Wir schaffen in der City dieser Stadt einen attraktiven Anziehungspunkt mit einem interessanten Mietermix. Die

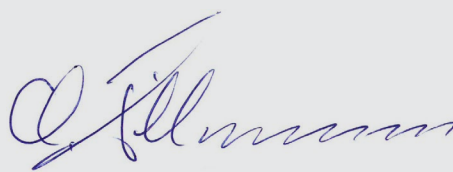
Gelegenheit, an der nötigen Revitalisierung zahlreicher deutscher Innenstädte mitwirken zu können, sind überdies immens. Uns bieten sich reichhaltige Chancen, die wir gern wahrnehmen wollen. Dazu schauen wir uns auch an den Finanzmärkten nach geeignetem Kapital um.

Wir werden Investoren auch damit überzeugen, dass unsere Erträge kontinuierlich stark steigen. Wir erwarten eine Steigerung von rund 40% für das Gesamtjahr. Eine weitere Zunahme aus den bestehenden Objekten im kommenden Jahr ergibt sich aus neu abgeschlossenen Mietverträgen und zu erwartenden weiteren Abschlüssen bis Ende dieses Jahres.

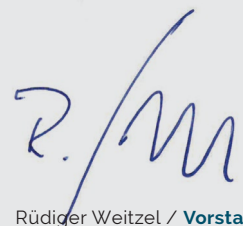
Herzliche Grüße



Axel Harloff / **Vorstand**



Christian Hillermann / **Vorstand**



Rüdiger Weitzel / **Vorstand**

Frankfurt am Main, im November 2021



Konzernbilanz

zum 30. September 2021

Aktiva

EUR	30. September 2021	31. Dezember 2020
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.522.508	1.387.899
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	200.557.300	192.713.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	10.060.718	8.831.767
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	54.030
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen	0	1.343.151
	212.140.526	204.329.847
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	759.395	561.303
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	1.073.138	964.308
Sonstige Vermögenswerte	1.118.658	1.317.171
Ertragsteuerforderungen	31.369	26.267
Liquide Mittel	6.149.669	7.962.383
	9.132.229	10.831.433
Aktiva Gesamt	221.272.754	215.161.279

Passiva

EUR	30. September 2021	31. Dezember 2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	18.219.214	16.562.922
Kapitalrücklage	14.715.603	11.020.843
Gewinnrücklagen	14.359.044	14.359.044
Bilanzgewinn	11.065.493	13.004.593
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	58.359.353	54.947.402
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.266.865	3.440.283
	61.626.218	58.387.685
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	123.427.561	56.464.190
Rückstellungen	1.217.685	1.447.259
Leasingverbindlichkeiten	1.912.043	2.162.382
Latente Steuerschulden	13.262.505	12.521.418
	139.819.794	72.595.249
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ertragsteuerschulden	0	16.318
Finanzschulden	15.869.000	79.070.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.499	1.880.500
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	654.940	0
Leasingverbindlichkeiten	516.986	400.799
Sonstige Verbindlichkeiten	2.666.317	2.810.278
	19.826.742	84.178.346
Passiva Gesamt	221.272.754	215.161.279

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021

EUR	01.01.2021 - 30.09.2021	01.01.2020 - 30.09.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	5.601.305	3.991.077
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.314.824	-1.675.235
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	3.286.481	2.315.842
Sonstige betriebliche Erträge	1.144.893	679.234
Personalkosten	-3.440.955	-3.240.702
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.485.070	-2.681.476
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.398.571	8.890.148
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-114.200	225.000
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	3.789.720	6.188.045
Finanzerträge	12.430	4.386
Finanzaufwendungen	-5.170.344	-4.785.666
Ergebnis vor Steuern	-1.368.194	1.406.765
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-744.325	2.341.818
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-2.112.519	3.748.583
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-1.939.100	3.531.999
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-173.418	216.584
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,11	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,11	0,21

Konzerneigenkapital- Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01.01.2021	16.562.922	11.020.843	14.359.043	13.004.593	54.947.402	3.440.283	58.387.685
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-1.939.100	-1.939.100	-173.418	-2.112.519
Sonstige Veränderungen	1.656.292	3.694.760	0	0	5.351.052	0	5.351.052
Stand am 30.09.2021	18.219.214	14.715.603	14.359.044	11.065.493	58.359.353	3.266.865	61.626.218
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01.01.2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	12.747.254	54.690.063	3.594.773	58.284.836
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	3.531.999	3.531.999	216.584	3.748.583
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30.09.2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	16.279.253	58.222.062	3.811.356	62.033.418

EPRA NRV

zum 30. September 2021

in TEUR	30. September.2021	31. Dezember 2020
Eigenkapital	61.626	58.388
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.267	-3.440
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	58.359	54.947
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15.805	14.298
Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.928	11.417
EPRA NRV	86.093	80.662
Anzahl der Aktien	18.219.214	16.562.922
EPRA NRV je Aktie	4,73	4,87

EPRA steht für European Public Real Estate Association

NRV ist die Abkürzung für Net Reinstatement Value. Dies ist eine Kennzahl für den Substanzwert und wird für Bestandhalter verwendet. Der NRV repräsentiert den Vermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen neu aufzubauen

Bereinigtes EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021

in EUR	30. September.2021	30. September 2020
Konzernergebnis	-2.112.519	3.748.583
+ Steuern	744.325	-2.341.818
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	5.157.914	4.781.280
+/- Einmal- und Sondereffekte	0	0
Bereinigtes EBIT	3.789.720	6.188.045





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

www.erwe-ag.com