



ERWE
IMMOBILIEN

QUARTALSBERICHT
31. MÄRZ 2019
ERWE IMMOBILIEN AG

KENNZAHLEN DES KONZERNS DER ERWE IMMOBILIEN AG

	Geschäftsjahr	
	31.03.2019	31.12.2018
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	996	2.752
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	516	1.154
EBIT	4.509	9.466
bereinigtes EBIT	5.328	9.822
Konzernergebnis	3.067	4.913
BILANZ (TEUR)		
Investment Properties	112.609	101.910
Immobilienbeteiligungen	4.614	4.586
Net Asset Value (EPRA)	65.852	66.801
NAV je Aktie	3,98	4,03
LTV (in %)	39,5	36,8
Bilanzsumme	128.744	127.120
Eigenkapital	52.654	49.585
Anzahl Aktien (in tsd.)	16.563	16.563
IMMOBILIEN		
Bestandsobjekte	3	3
Projektentwicklungen	1	1
Beteiligungen	1	1
Vermietbare Fläche in qm *	41.200	41.200
Vermietungsstand in % *	54,8 **	63,6

* nur Bestandsobjekte

** Ohne Berücksichtigung Neuvermietung Speyer Hotel und Lübeck Stadt



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

akquirieren und umsetzen – so könnte man das Motto der ersten 12 Monate seit Beginn der neuen Zeitrechnung für die ERWE Immobilien AG nennen. Seit dem 2. Mai 2018 arbeiten wir in dem neuen Geschäftsmodell einer Immobiliengesellschaft, die sich auf gewerbliche Immobilienentwicklung und den entsprechenden Bestandsaufbau in B-Städten ab 10.000 Einwohner in Deutschland konzentriert. Seit diesem Datum konnten wir einen Konzern aufbauen, der per Ende März 2019 über eine Bilanzsumme von rund 128,7 Millionen Euro und einem Eigenkapital von rund 52,6 Mio. Euro verfügt.

Neue Objekte wurden seit Jahresbeginn nicht erworben, aber zum Auftakt des neuen Geschäftsjahres ging es vorrangig nicht um weitere Akquisitionen, sondern zunächst einmal um die Umsetzung von vielen Themen, die wir bereits 2018 im Zuge des Erwerbs unserer Immobilien und Beteiligungen angeschoben hatten. So wurde im Januar unserem im Rahmen der Barkapitalerhöhung von Ende 2018 gestellten Antrag zur Aufnahme unserer Aktien in den Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse stattgegeben. Damit können wir im Markt als respektables Immobilienunternehmen auftreten, das für die Finanzierung seines weiteren Wachstums geeignete Kapitalmaßnahmen umsetzen möchte.

Eine weitere gute Nachricht ist das Ergebnis sehr langer Vorbereitung. Denn auch im ersten Quartal konnten wir den Ankauf der Grundstücke für unseren Businesspark in Friedrichsdorf mit Zahlung des Kaufpreises umsetzen. Aus den 3,3 Hektar großen landwirtschaftlichen Flächen wurde zwischenzeitlich Bauland und die Erschließung des Areals durch die Gemeinde läuft bereits. Durch den Wegfall aller ursprünglich verhandelten auf-

schiebenden Bedingungen konnten wir die Grundstücke einverleiben und mit einem ansehnlichen Effekt in die Bilanz aufnehmen. Denn zwischenzeitlich haben sich die Grundstückspreise in dem Gebiet um etwa 50 Prozent erhöht. Darüber hinaus bestehen auch noch die Optionsverträge mit der Stadt Friedrichsdorf zum Erwerb von weiteren rund 1,2 Hektar Bauland.

Zugleich konnten wir mit der Übernahme der Flächen den Startschuss für den nächsten großen Schritt, nämlich die Umsetzung bzw. schrittweise Errichtung des Businessparks beginnen, den wir künftig TAUNUS LAB nennen. Insgesamt sind 58.000 qm Gewerbeflächen geplant. Makler vor Ort signalisieren uns bereits jetzt enorm hohe Nachfrage nach den Flächen. Die Bauanträge laufen bereits.

Einen weiteren Erfolg in der Umsetzung der geplanten Modernisierung, Revitalisierung, Neupositionierung unserer Immobilien können wir in Lübeck verzeichnen, wo wir mit rund 7.700 qm gut die Hälfte der Flächen des früheren Shopping-Centers KÖNIGPASS-AGE langfristig an die Hansestadt Lübeck vermieten konnten. Die Hansestadt wird in unserem Center



nach entsprechendem Umbau ein Behördencenter mit Bürgerservice etablieren. Erste Flächen planen wir Anfang kommenden Jahres zu übergeben.

Dass unser Konzept gezielter Revitalisierung und Modernisierung, verbunden mit den entsprechenden Investitionen, aufgeht, zeigt die Entwicklung der Vermietung der ursprünglich leer stehenden Flächen im Frankfurt Airport Center 1 vis-a-vis des Terminal A des Frankfurter Flughafens. Neben unserer 10,1%-Beteiligung hat ERWE den Development-Auftrag zur Entwicklung des Objektes. Es bedurfte eines guten Konzepts und erster Schritte in der Umsetzung und die potentiellen Mieter kamen und kommen auf uns zu. Etwas außerhalb der ersten Quartals, nämlich Mitte Mai, wurden 5.044 qm Fläche an ein großes, börsennotiertes Unternehmen vermietet, das sich die Nennung seines Namens vorbehalten hat. Damit sind bereits rund 92 Prozent der Flächen vermietet. Für die restliche Fläche zeichnet sich aktuell so großes Interesse ab, dass wir von einer Vollvermietung noch in diesem Jahr ausgehen können.

Die Bilanz des ersten Quartals dokumentiert die geschilderte Entwicklung nur zum Teil, da sich die Mieterträge aus den erfolgreichen Abschlüssen

erst später im Jahr bzw. im nächsten Jahr niederschlagen werden. Einen deutlichen Einfluss auf die Ergebnisrechnung hat dagegen die Bewertung der Grundstücke in Friedrichsdorf, die erstmals in die Bilanz einbezogen wurden und deren Wert sich in den letzten Jahren deutlich erhöht hat. Der Effekt aus der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 beläuft sich auf 5,433 Mio. Euro. Bereinigt um die latenten Steuern ergibt sich ein Konzernergebnis von 3,069 Mio. Euro. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung erreichten im ersten Quartal knapp eine Mio. Euro. Unsere finanziellen Leistungsindikatoren aus diesen ersten drei Monaten, nämlich bereinigtes EBIT (5,3 Mio. Euro), Net Asset Value (65,9 Mio. Euro bzw. 3,98 Euro je Aktie) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (39,5 Prozent), bedeuten eine sehr gute Grundlage für das laufende Geschäftsjahr.

Für das Gesamtjahr gehen wir weiterhin von Zuwächsen im operativen Ergebnis aus und planen zusätzliches Wachstum durch neue und werthaltige Investments, wobei es neben einer Finanzierung zur Wahrung von Optionen bei Akquisitionsbemühungen auch um eine weitere Optimierung der Kapitalsituation der Gesellschaft gehen wird.

Herzliche Grüße



Axel Harloff
Vorstand



Rüdiger Weitzel
Vorstand

Frankfurt am Main, im Mai 2019

AKTIVA

	Stand 31.03.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR
A. Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	255.539	197.354
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	112.609.000	101.910.000
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.613.796	4.585.700
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	99.424	88.153
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0
	117.577.759	106.781.207
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	299.845	222.262
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	548.091	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	585.255	444.064
Sonstige Vermögenswerte	545.593	520.587
Liquide Mittel	9.187.767	19.151.851
	11.166.551	20.338.764
Aktiva Gesamt	128.744.310	127.119.971

PASSIVA

	Stand 31.03.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.562.922	16.562.922
Kapitalrücklage	11.020.843	11.020.843
Gewinnrücklagen	18.869.496	14.390.301
Bilanzgewinn	2.938.291	4.479.195
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	49.391.552	46.453.261
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.262.708	3.132.041
	52.654.261	49.585.302
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	41.628.582	41.501.149
Rückstellungen	3.258	4.758
Latente Steuerschulden	17.173.970	15.737.487
	58.805.809	57.243.394
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	0	120.117
Ertragsteuerschulden	77.044	77.044
Finanzschulden	13.877.590	16.810.311
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	400.670	2.105.888
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.879.108	1.110.517
Sonstige Verbindlichkeiten	49.828	67.398
	17.284.240	20.291.275
Passiva Gesamt	128.744.310	127.119.971

ERWE IMMOBILIEN AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

	01.01. - 31.03.2019
	EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	996.271
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-480.285
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	515.985
Sonstige betriebliche Erträge	202.318
Personalkosten	-259.135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-564.238
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.433.190
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	5.328.120
Finanzerträge	1.318
Finanzaufwendungen	-819.978
Ergebnis vor Steuern	4.509.461
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.440.503
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	3.068.958
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	2.938.291
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	130.667



KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2019	16.562.922	11.020.843	18.869.496	0	46.453.261	3.132.041	49.585.302
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
Stand am 31. März 2019	16.562.922	11.020.843	18.869.496	2.938.291	49.391.552	3.262.708	52.654.260

NET ASSET VALUE (NAV)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2018

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital	52.654	49.585
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.263	-3.132
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	49.392	46.453
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des MU entfallend	15.537	14.164
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierter Projekte (Friedrichsdorf) soweit auf Anteilseigner MU entfallend	923	6.184
Net Asset Value (NAV)	65.852	66.801
Anzahl der Aktien	16.562.922	16.562.922
Net Asset Value (NAV) per share	3,98	4,03

FUNDS FOR OPERATIONS (FFO)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum
31. März 2018

FFO Q1 2019	bereinigte KonzernGuV
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	996.271
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-480.285
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	515.985
Sonstige betriebliche Erträge	202.318
Personalkosten	-259.135
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-564.238
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-105.070
Finanzerträge	1.318
Finanzaufwendungen	-819.978
Ergebnis vor Steuern	-923.729
Steuern vom Einkommen und Ertrag	234.278
Konzernergebnis	-689.451

BEREINIGTES EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum
31. März 2018

in TEUR	2018
Konzernergebnis	3.068.958
+ Steuern	1.440.503
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	818.659
+/- Einmal- und Sondereffekte	0
Bereinigtes EBIT	5.328.120



ERWE
IMMOBILIEN

ERWE
Immobilien AG
Herriotstraße 1
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 96376869-10
Telefax: +49 (0) 69 96376869-30
Web: www.erwe-ag.com
E-Mail: info@erwe-ag.com