



MONATSBERICHT
30. SEPTEMBER 2019
ERWE IMMOBILIEN AG

KENNZAHLEN DES KONZERNS DER ERWE IMMOBILIEN AG

	Geschäftsjahr	30.09.2019	30.09.2018
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)			
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		2.455	1.754
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		911	868
EBIT		5.544	8.927
bereinigtes EBIT		6.080	8.927
Konzernergebnis		1.748	5.118
BILANZ (TEUR)*			
Investment Properties		117.380	101.910
Immobilienbeteiligungen		5.886	4.586
Net Asset Value (EPRA)		65.966	66.801
NAV je Aktie		3,98	4,03
LTV (in %)		43,4	36,8
Bilanzsumme		139.578	127.120
Eigenkapital		51.335	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 %		74	64





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

unser Sommerquartal von Juli bis Ende September 2019 war geprägt durch die laufenden Arbeiten zur Revitalisierung unserer Immobilien und durch die Vorbereitung auf weitere Wachstumsschritte. Wir haben eine Vielzahl von neuen Investitionsmöglichkeiten geprüft und daneben auch an den Voraussetzungen für die Finanzierung des weiteren Wachstums gearbeitet. Dazu gehört auch der Beschluss, eine Unternehmensanleihe aufzulegen. Neue Objekte wurden im dritten Quartal nicht erworben.

Die bisher einzige Investition in den Bestandsaufbau betraf die Übernahme der insgesamt 3,3 Hektar großen Grundstücke in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. Ende des ersten Quartals. Hier entwickelt die ERWE den Businesspark TAUNUS LAB mit einer etwa 58.000 qm großen Nutzfläche und einem Parkhaus mit gut 1.400 Stellplätzen. Die Nachfrage nach Büroflächen ist in dem verkehrsgünstig im Großraum Frankfurt gelegenen Standort so hoch, dass die ERWE plant, die noch bestehende Optionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 1,2 Hektar Bauland in Kürze wahrzunehmen.

Nachdem Anfang April des Jahres für etwa 7.700 qm Nutzfläche und damit etwas mehr als der Hälfte der Königspassage in Lübeck ein langfristiger Mietvertrag mit der Stadt Lübeck abgeschlossen werden konnte, haben wir die notwendigen Umbau- und Modernisierungsarbeiten veranlasst. Schon Anfang Oktober und damit zwei Monate eher als geplant, konnten wir die ersten fertig gestellten Flächen übergeben. Die Stadt Lübeck wird ab 2020 ein Bürgerzentrum mit bürgernahen Dienstleistungen eröffnen. Parallel führen wir zahlreiche Gespräche mit Mietinteressenten, die die Chance nutzen wollen,

sich im Umfeld des neuen Bürgerzentrums anzusiedeln. Mit Ergebnissen dieser Vermietungsgespräche rechnen wir bis Ende des Jahres.

In unserem Objekt in guter Innenstadtlage von Krefeld wollen wir die noch leer stehenden Büroflächen auf den neuesten Stand der Technik bringen, um so eine bessere Vermietbarkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus werden gemäß unserer technischen Due Diligence notwendige Sanierungsmaßnahmen im Parkhaus des Objekts umgesetzt. Das Parkhaus mit seinen rund 450 Stellplätzen soll zudem insbesondere durch eine optimierte Wegführung kundenfreundlicher gestaltet werden. Derzeit verhandeln wir über eine attraktivere Vermietung des Parkhauses ab dem kommenden Jahr.

Gespräche mit weiteren Mietern führen wir auch für die noch leer stehenden Flächen des Frankfurt Airport Center 1, an dem wir mit 10,1 Prozent beteiligt sind und für das wir die Projektentwicklung zu einem voll vermieteten Businesscenter übernommen hatten. Im Mai hatten wir über 5.000 qm an ein börsennotiertes Unternehmen vermietet. Damit war die Auslastungsquote bereits auf 92 Prozent

angestiegen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass wir das Objekt bis Ende des Jahrs voll vermieten können.

In der Postgalerie Speyer laufen die umfangreichen Umbauarbeiten und Modernisierungsmaßnahmen, die u.a. die Außengestaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bzw. dessen werbliche Gestaltung betreffen. Die im Frühjahr begonnenen Umbaumaßnahmen von Flächen für das Hotel Amedia, das im kommenden Jahr in die Postgalerie einziehen wird, laufen planmäßig. Zum 1. Oktober 2019 wurde für 150 Parkplätze auf einem nahe gelegenen Gelände ein Pachtvertrag geschlossen, um so die Anbindung der Postgalerie für anführende Besucher zu verbessern.

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 neun Monaten des Jahres kumuliert 2,455 Mio. Euro und lagen damit über dem Vorjahr (1,755 Mio. Euro), als jedoch das neue Geschäftsmodell mit Einbringung der früheren ERWE Retail Immobilien GmbH erst ab dem 2. Mai 2018 wirksam wurde. Auch die fast verdoppelten Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung von 1,544 Mio. Euro lassen sich nicht mit dem Vorjahr vergleichen (0,887 Mio. Euro).

Erneut trug wesentlich die Fair Value-Bewertung nach IAS 40 mit 5,988 Mio. Euro dazu bei, dass sich in unserem Konzern der ERWE Immobilien AG ein positives Ergebnis ergab. Der größte Teil aus der Fair-Value-Bewertung entstammt Übernahme und Bewertung der Grundstücke in Friedrichsdorf. Hinzu kam ein Ergebnis aus der at Equity-Bewertung von

1,3 Mio. Euro, das aus der guten Vermietungsleistung im Frankfurt Airport Center resultiert. Nach Abzug der Finanzaufwendungen von 2,515 Mio. Euro sowie von Steuern in Höhe von 1,288 Mio. Euro verbleibt ein Konzernergebnis von 1,748 Mio. Euro. Im Vorjahr haben sich die Effekte aus der erstmaligen Einbringung der ERWE Retail sowie aus den kräftigen, aber sehr guten Investments in der Fair-Value-Bewertung mit 9,127 Mio. Euro höher niedergeschlagen; auch das Konzernergebnis lag so Ende September 2018 mit 5,117 Mio. Euro höher.

Unsere Bilanz präsentiert sich nach neun Monaten des Jahres in einer guten Verfassung. Aufgrund der Investition in Friedrichsdorf sowie der laufenden Investitionen in den Umbau und die Modernisierung unseres Bestands erhöhte sich die Konzernbilanzsumme auf 139,6 Mio. Euro (Anfang 2019: 127,1 Mio. Euro). Unsere als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erreichten ein Volumen von 117,4 Mio. Euro (Jahresbeginn: 101,9 Mio. Euro). Die liquiden Mittel schmolzen infolge der Investitionen auf 14,1 Mio. Euro (19,2 Mio. Euro) ab.

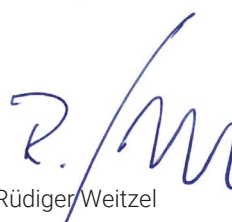
Unsere finanziellen Leistungsindikatoren zeigen eine weiterhin hohe Solidität sowie genügend Spielraum für weiteres Wachstum. Das bereinigte EBIT erreichte eine Summe von 6,08 Mio. Euro. Der Loan-to-Value liegt bei 43,4 Prozent. Der Net Asset Value hat sich mit 65,966 Mio. Euro bzw. 3,98 Euro je Aktie gegenüber dem Jahresende 2018 stabil gehalten.

Wir werden weiterhin unsere Akquisitions- und Finanzierungsanstrengungen fortsetzen. Die Entwicklung unseres Bestands setzen wir planmäßig fort, so dass wir von weiter steigenden Erträgen und einem wachsenden Vermögen unserer Gesellschaft ausgehen können.

Herzliche Grüße



Axel Harloff
Vorstand



Rüdiger Weitzel
Vorstand

Frankfurt am Main, im November 2019

AKTIVA

	Stand 30.09.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR
A. Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	624.225	197.354
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	117.380.000	101.910.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.885.700	4.585.700
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	88.153
	123.889.925	106.781.207
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	102.597	222.262
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	635.084	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	276.065	444.064
Sonstige Vermögenswerte	578.287	520.587
Liquide Mittel	14.096.443	19.151.851
	15.688.475	20.338.764
Aktiva Gesamt	139.578.399	127.119.971

PASSIVA

	Stand 30.09.2019	Stand 31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.562.922	16.562.922
Kapitalrücklage	11.020.843	11.020.843
Gewinnrücklagen	14.366.135	14.390.301
Bilanzgewinn	6.304.786	4.479.195
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	48.254.686	46.453.261
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.079.838	3.132.041
	51.334.524	49.585.302
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	66.571.407	41.501.149
Rückstellungen	36.960	4.758
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.154.085	0
Latente Steuerschulden	16.974.931	15.737.487
	84.737.383	57.243.394
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	0	120.117
Ertragsteuerschulden	16.318	77.044
Finanzschulden	977.627	16.810.311
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.018.073	2.105.888
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	397.100	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.019.045	1.110.517
Sonstige Verbindlichkeiten	78.329	67.398
	3.506.492	20.291.275
Passiva Gesamt	139.578.399	127.119.971

ERWE IMMOBILIEN AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

	01.01. - 30.09.2019	02.05. - 30.09.2018
	EUR	EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.454.801	1.754.622
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.543.963	-886.621
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	910.838	868.001
Sonstige betriebliche Erträge	524.830	49.722
Personalkosten	-1.186.305	-243.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.993.964	-874.340
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.988.190	9.127.528
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	1.300.000	0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	5.543.589	8.927.150
Finanzerträge	7.411	9.276
Finanzaufwendungen	-2.515.091	-1.311.326
Ergebnis vor Steuern	3.035.909	7.625.101
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.287.621	-2.507.353
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	1.748.288	5.117.748
davon entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	1.825.591	4.623.401
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-77.304	494.347



KONZERN-EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	
Stand am 1. Januar 2019	16.562.922	11.020.843	
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	
Sonstige Veränderungen	0	0	
Stand am 30. September 2019	16.562.922	11.020.843	
Stand am 2. Mai 2018	10.162.500	107.621	
Periodenergebnis	0	0	
Stand am 30. September 2018	10.162.500	107.621	

NET ASSET VALUE (NAV)

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital	51.335	49.585
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.080	-3.132
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	48.255	46.453
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien auf Anteilseigner des MU entfallend	16.788	14.164
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierter Projekte (Friedrichsdorf) soweit auf Anteilseigner MU entfallend	923	6.184
Net Asset Value (NAV)	65.966	66.801
Anzahl der Aktien	16.562.922	16.562.922
Net Asset Value (NAV) per share	3,98	4,03

Gewinnrücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
14.390.301	4.479.195	46.453.261	3.132.041	49.585.302
0	1.825.591	1.825.591	-77.304	1.748.288
-24.166	0	-24.166	25.101	935
14.366.135	6.304.786	48.254.686	3.079.838	51.334.525
14.390.301	0	24.660.422	2.693.483	27.353.905
0	4.623.401	4.623.401	494.347	5.117.748
14.390.301	4.623.401	29.283.823	3.187.830	32.471.653

BEREINIGTES EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

in EUR	30.09.2019	30.09.2018
Konzernergebnis	1.748.288	5.117.748
+ Steuern	1.229.428	2.507.353
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	2.507.680	1.302.049
+/- Einmal- und Sondereffekte	595.000	0
Bereinigtes EBIT	6.080.396	8.927.150



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