

31. 3. 2021
QUARTALSBERICHT

ERWE IMMOBILIEN AG

Herriotstrasse 1 · 60528 Frankfurt am Main

www.erwe-ag.com

Das 1. Quartal 2021 im Überblick

Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

| | 31. 03. 2021 | 31. 03. 2020 |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung | 1.730 | 958 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung | 1.062 | 519 |
| EBIT | 518 | -54 |
| bereinigtes EBIT | 518 | -54 |
| Konzernergebnis | -1.289 | 2.412 |

Bilanz (TEUR)

| | 31. 03. 2021 | 31. 12. 2020 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Investment Properties | 194.361 | 192.713 |
| Immobilienbeteiligungen | 8.909 | 8.832 |
| Net Reinstatement Value (EPRA) | 79.800 | 80.662 |
| NRV je Aktie (EUR) | 4,82 | 4,87 |
| NAV je Aktie (EUR) | 4,06 | 4,12 |
| LTV (in %) | 65,0 | 63,3 |

| | 31. 03. 2021 | 31. 12. 2020 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Bilanzsumme | 214.422 | 215.161 |
| Eigenkapital | 57.099 | 58.388 |
| Anzahl Aktien (Stck) | 16.562.922 | 19.562.922 |

Immobilien

| | 31. 03. 2021 | 31. 12. 2020 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Bestandsobjekte | 5 | 5 |
| Projektentwicklungen | 3 | 3 |
| Beteiligungen | 1 | 1 |
| Vermietbare Fläche in qm ¹ | 72.581 | 71.907 |
| Vermietungsstand in % [*] | 89,5 | 89,2 |

Note: * nur Bestandsobjekte



Inhalt

| | |
|-----|------------------------------------------|
| 06 | Vorwort des Vorstandes |
| 10 | Konzernbilanz |
| 12 | Konzern-Gesamtergebnisrechnung |
| 13 | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| 14 | Net Asset Value |
| 314 | Bereinigtes EBIT |



Vorwort des Vorstands

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

ein Jahr ist nach dem ersten Zwischenbericht über den Ausbruch des Corona-Virus vergangen und wir müssen uns jetzt noch stärker mit den Auswirkungen dieser Pandemie befassen, die sich gerade in einer dritten Wellenbewegung befindet. Inzwischen befinden wir uns in Deutschland seit nunmehr einem halben Jahr in einem mehr oder weniger festen „Lockdown“, in dem die Gastronomie geschlossen, die Reisemöglichkeiten stark eingeschränkt und nahezu alle Läden des Einzelhandels stillstehen, sofern sie nicht im Lebensmitteleinzelhandel, im Drogeriebereich tätig oder Friseure sind.

Die Auswirkungen sind vielfältig und spürbar und werden in ihrer wirtschaftlichen Dimension erst nach der Krise erkennbar werden. Diese bisher nicht gekannte Situation bleibt auch für unser Unternehmen nicht folgenlos. Von uns wird noch mehr Kreativität und Flexibilität in unseren Umnutzungskonzepten und der Vermietung gefordert, um den Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden.

Dennoch können wir erneut auf eine gute Entwicklung im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahrs 2021 blicken. Allein die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres auf 1,730 Mio. Euro fast verdoppelt (Q1 2020: 0,958 Mio. Euro).



**„DIE ERTRÄGE AUS
DER IMMOBILIENBE-
WIRTSCHAFTUNG
HABEN SICH IM
VERGLEICH ZUM
ERSTEN QUARTAL
DES VORJAHRES
AUF 1,730 MIO. EURO
FAST VERDOPPELT.“**

Unsere gute Entwicklung hängt auch damit zusammen, dass wir im letzten Geschäftsjahr erneut kräftig in neue Bestände investiert haben. Erstmals schlugen sich im Berichtszeitraum die Mieteinnahmen aus der in 2020 übernommenen Kupferpassage in Coesfeld sowie aus den beiden Objekten in Darmstadt nieder. Mindestens genauso stark wirken sich jedoch auch die Erfolge in unseren Objekten in Lübeck und in Krefeld aus, mit denen wir beweisen können, dass die Repositionierung dieser Objekte auf Basis unserer Mischnutzungskonzepte aufgeht.

In unserem LICHTHOF Lübeck wurden bereits im Mai 2020 die letzten Flächen an unseren dortigen neuen Hauptmieter, die Stadt Lübeck, übergeben. Die Stadt Lübeck nutzt nunmehr fast die Hälfte der Flächen des Objekts und betreibt nun ein Bürgerzentrum und sonstige Verwaltungsnutzungen. Im ersten Quartal dieses Jahres haben wir also erstmals die volle Miete aus den an die Stadt Lübeck vermieteten Flächen erhalten. Per Ende des Berichtszeitraums waren 77,2 Prozent der Flächen vermietet, etwas mehr als Ende 2020 (76,2 Prozent). Weitere Vermietungsaktivitäten sollten in den kommenden Monaten erfolgreich sein, vor allem wenn sich die Pandemie weiter abschwächt.

Seit Anfang 2021 ernten wir auch die Früchte des Mischnutzungskonzeptes, das wir in unserer ersten Investition in der Krefelder Innenstadt umsetzen konnten. Denn Ende des Jahres ist die Stadt Krefeld mit verschiedenen Behördenbereichen in die binnen eines halben Jahres fristgerecht umgebauten, sanierten und renovierten Flächen des Objekts eingezogen. Damit ist das Objekt zu 100 Prozent vermietet. Weitere Mieter sind die APCOA Parking GmbH, die die 420 Parkplätze im Parkhaus des Objekts betreibt, sowie das Textilhandelsunternehmen C&A.

Angesichts des schwierigen Umfelds entwickelt sich auch die Kupferpassage in Coesfeld, die wir Mitte 2020 erworben hatten, sehr stabil. Die Auslastung hat sich gegen Ende des Berichtszeitraums auf 92,4 Prozent (Ende 2020: 91,6 Prozent) leicht erhöht. Der größte Anteil des Leerstands betrifft die Wohneinheiten in den oberen Geschossen, die gegenwärtig modernisiert werden, um sie dann entsprechend der großen Nachfrage gut zu vermieten. Insgesamt verfügt die Kupferpassage, die sich mitten in der Innenstadt befindet, über gemischt genutzte Flächen von ca. 15.000 qm sowie 160 Pkw-Stellplätze.

In der Postgalerie in der Domstadt Speyer hatten wir bereits 2020 die Hotelflächen fertig gestellt und die 115 neuen Zimmer an unseren Hotel-Mieter, die Amedia-Gruppe, übergeben. Amedia wird vereinbarungsgemäß nach der Eröffnung des Hotels die Mietzahlungen im April aufnehmen. Die Auslastung konnte schrittweise verbessert werden und stieg zum Ende des ersten Quartals auf 86,9 Prozent (Ende 2020: 86,4 Prozent, März 2020: 78 Prozent). In den letzten Monaten ist das Interesse an der Anmietung der noch zur Verfügung stehenden Flächen gewachsen. Wir erwarten im Jahresverlauf eine weitere Verbesserung des Vermietungsstands. Den Um- und Ausbau sowie die laufende Modernisierung unserer Postgalerie unterstreichen wir auch durch ein neues Logo, das den veränderten Neuauftritt der Immobilie in Sichtweite des Doms zu Speyer verdeutlichen soll.

Unsere ebenfalls in 2020 erworbenen Development-Objekte befinden sich in der Planungsphase, um für einen Um- oder Neubau entwickelt zu werden. Das gilt für das Mitte 2020 erworbene Objekt in der Krefelder Innenstadt, das sich gegenüber unserem in nur zwei Jahren erfolgreich entwickelten Immobilie befindet. Im Berichtszeitraum wurde die

Entwurfsphase gestartet und verschiedene Ideen und Konzepte mit potentiellen Mietern diskutiert, die ein starkes Interesse an Flächen in dieser 1A-Lage der Krefelder City entwickeln.

Auch die Stadt Krefeld wurde in die Gespräche einbezogen. Ein Bauantrag ist in Arbeit, die Abrissgenehmigung beantragt. Der geplante Nutzungsmix sieht weiterhin Wohnungen, Büros, Arztpraxen und Einzelhandelsflächen vor. Die Baumaßnahmen sollen noch in diesem Jahr beginnen.

Auch in Darmstadt, wo wir 2020 zwei Objekte erworben hatten, läuft die Developmentphase. Das Gewerbeobjekt in bester Entwicklungslage, das wir ebenfalls abreißen und durch einen Neubau ersetzen wollen, wird dann eine etwa dreimal so große Nutzfläche haben wie das aktuelle Bestandsobjekt. Hier befinden wir uns in aussichtsreichen Mietergesprächen. Das Ende 2020 erworbene Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage der Darmstädter Innenstadt mitten in der Fußgängerzone steht in den Obergeschossen leer. Wir nutzen dieses Potential, in dem wir dort hochwertige Wohnungen schaffen wollen.

Zum Bau des neuen Business-Centers TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg erwarten wir die entsprechende Baugenehmigung in nächster Zeit. Den Neubau werden wir beginnen, wenn wir zwei Drittel der neu entstehenden Flächen vorvermietet haben. Hier werden wir nach Abflachen der Pandemie-Welle wieder die Gespräche mit potenziellen Mietinteressenten aufnehmen bzw. fortsetzen.

Die geschilderte Entwicklung im ersten Quartal hat sich vor allem in den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung niedergeschlagen. Zieht man von den Erträgen die Aufwendungen ab, so ergibt sich ein Ergebnis aus der Immo-

lienbewirtschaftung von 1,062 Mio. Euro (2020: 0,519 Mio. Euro). Die erhöhten Personalaufwendungen von 1,063 Mio. Euro (2020: 0,78 Mio. Euro) ergaben sich aus dem weiteren Ausbau unserer Gesellschaft als Immobilienplattform. Das Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich mit 0,835 Mio. Euro kaum verändert (2020: 0,914 Mio. Euro). Insgesamt errechnet sich für das erste Quartal 2021 ein Konzernergebnis vor Steuern von minus 1,232 Mio. Euro, das geringfügig besser war als im Vorjahr (minus 1,389 Mio. Euro). Das Konzernergebnis von minus 1,289 Mio. Euro ist mit dem Vorjahr (2,412 Mio. Euro) nicht vergleichbar, da sich dort eine Neubewertung latenter Steuern zugunsten unserer Ergebnisrechnung niedergeschlagen hatte. Unser bereinigtes Ergeb-

nis vor Zinsen (EBIT) lag mit 0,518 Mio. Euro über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (minus 0,054 Mio. Euro).

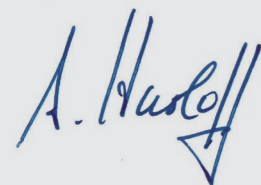
Die weiteren wirtschaftlichen Eckdaten weisen nach Ablauf des ersten Quartals 2021 nur geringfügige Änderungen auf. Die ERWE-Konzernbilanzsumme lag bei 214,4 Mio. Euro (Ende 2020: 215,16 Mio. Euro). Das leicht höhere Volumen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 194,4 Mio. Euro (Ende 2020: 192,7 Mio. Euro) entstammt wesentlich der laufenden Investitionen. Wenig verändert haben sich unsere wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren, wie die Eigenkapitalquote mit 26,6 Prozent (Ende 2020: 27,1 Prozent), der Loan-to-Value mit 65,0 Prozent (Ende 2020: 63,3 Prozent) und sowohl der bisher allein berücksichtigte Net Asset Value mit

4,06 Euro nach 4,12 Euro je Aktie Ende 2020 als auch der NRV nach EPRA mit 4,82 Euro nach 4,87 Euro je Aktie.

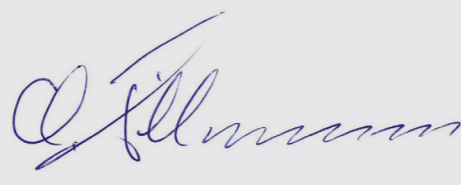
Trotz des derzeit nicht einfachen Umfelds halten wir an unseren Wachstumszielen fest. Derzeit prüfen wir weitere Kapitalmaßnahmen, um im laufenden Jahr die wachsenden Investitionschancen nutzen zu können. Wir erwarten eine weitere Zunahme der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und damit eine Verbesserung der Ergebnisse.

Wir hoffen schließlich auf ein baldiges Abebben der Pandemie, wodurch sich die Wirtschaft und insbesondere auch viele Bereiche der Gewerbeimmobilienbewirtschaftung nachhaltig entspannen und dann wieder sehr positiv entwickeln werden.

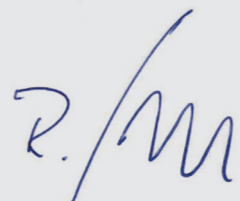
Herzliche Grüße



Axel Harloff / Vorstand



Christian Hillermann / Vorstand



Rüdiger Weitzel / Vorstand

Frankfurt am Main, im Mai 2021



Konzernbilanz

zum 31. März 2021

Aktiva

| EUR | 31. März 2021 | 31. Dezember 2020 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 1.474.351 | 1.387.899 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 194.360.500 | 192.713.000 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | 10.251.918 | 8.831.767 |
| Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 0 | 54.030 |
| Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 0 | 1.343.151 |
| | 206.086.769 | 204.329.846 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 571.538 | 561.303 |
| Forderungen gegen assoziierte Unternehmen | 1.065.693 | 964.308 |
| Sonstige Vermögenswerte | 1.300.334 | 1.317.171 |
| Ertragsteuerforderungen | 27.968 | 26.267 |
| Liquide Mittel | 5.369.383 | 7.962.383 |
| | 8.334.917 | 10.831.433 |
| Aktiva Gesamt | 214.421.685 | 215.161.279 |

Passiva

| EUR | 31. März 2021 | 31. Dezember 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 16.562.922 | 16.562.922 |
| Kapitalrücklage | 11.020.843 | 11.020.843 |
| Gewinnrücklagen | 14.359.044 | 14.359.044 |
| Bilanzgewinn | 11.804.538 | 13.004.593 |
| Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital | 53.747.347 | 54.947.402 |
| Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | 3.351.748 | 3.440.283 |
| | 57.099.096 | 58.387.685 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Finanzschulden | 100.585.999 | 56.464.190 |
| Rückstellungen | 1.447.259 | 1.447.259 |
| Leasingverbindlichkeiten | 2.078.520 | 2.162.382 |
| Latente Steuerschulden | 12.575.978 | 12.521.418 |
| | 116.687.756 | 72.595.249 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Ertragsteuerschulden | 0 | 16.318 |
| Finanzschulden | 36.838.632 | 79.070.450 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 232.870 | 1.880.500 |
| Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen | 617.101 | 0 |
| Leasingverbindlichkeiten | 442.872 | 400.799 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 2.503.359 | 2.810.278 |
| | 40.634.834 | 84.178.346 |
| Passiva Gesamt | 214.421.685 | 215.161.279 |

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021

| EUR | 01.01.2021 - 31.03.2021 | 01.01.2020 - 31.03.2020 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung | 1.730.259 | 957.933 |
| Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung | -668.226 | -438.521 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung | 1.062.034 | 519.412 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 188.550 | 171.867 |
| Personalkosten | -1.062.848 | -777.711 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -581.944 | -881.500 |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 834.800 | 913.800 |
| Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen | 77.000 | 0 |
| Ergebnis vor Steuern und Zinsen | 517.591 | -54.132 |
| Finanzerträge | 4.700 | 3.500 |
| Finanzaufwendungen | -1.754.697 | -1.338.817 |
| Ergebnis vor Steuern | -1.232.406 | -1.389.449 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -56.183 | 3.801.309 |
| Konzernergebnis / Gesamtergebnis | -1.288.589 | 2.411.860 |
| davon entfallen auf: | | |
| Aktionäre des Mutterunternehmens | -1.200.054 | 2.079.362 |
| Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter | -88.535 | 332.498 |

Konzernerneigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 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 | -1.200.054 | -1.200.054 | -88.535 | -1.288.589 |
| Sonstige Veränderungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 31. 03. 2021 | 16.562.922 | 11.020.843 | 14.359.043 | 11.804.539 | 53.747.348 | 3.351.748 | 57.099.096 |
| | | | | | | | |
| | 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 | 2.079.362 | 2.079.362 | 332.498 | 2.411.860 |
| Sonstige Veränderungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand am 31. 03. 2020 | 16.562.922 | 11.020.843 | 14.359.044 | 14.826.616 | 56.769.425 | 3.927.271 | 60.696.696 |

EPRA NRV

zum 31. März 2021

| in TEUR | 31.03.2021 | 31.12. 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Eigenkapital | 57.099 | 58.388 |
| - Anteile nicht beherrschender Gesellschafter | -3.352 | -3.440 |
| Eigenkapital der ERWE Aktionäre | 53.747 | 54.947 |
| Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 14.528 | 14.298 |
| Grunderwerbsteuer auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 11.525 | 11.417 |
| EPRA NRV | 79.800 | 80.662 |
| | 16.562.922 | 16.562.922 |
| EPRA NRV je Aktie | 4,82 | 4,87 |

Bereinigtes EBIT

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021

| in TEUR | 31.03.2021 | 31.03. 2020 |
|---------------------------------|------------|-------------|
| Konzernergebnis | -1.289 | 2.412 |
| +/- Steueraufwand/-ertrag | 56 | -3.801 |
| +/- Finanzaufwendungen/-erträge | 1.750 | 1.335 |
| +/- Einmal- und Sondereffekte | 0 | 0 |
| Bereinigtes EBIT | 518 | -54 |





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

31.3.2021
QUARTALSBERICHT

ERWE IMMOBILIEN AG

Herriotstrasse 1 · 60528 Frankfurt am Main

www.erwe-ag.com