



ERWE
IMMOBILIEN



HAUPTVERSAMMLUNG

2020

ERWE IMMOBILIEN AG

16. JUNI 2020



Dr. Olaf Hein

*Vorsitzender des
Aufsichtsrats*

ERWE IMMOBILIEN AG



Tagesordnung

1. Vorlage Jahresabschluss, Konzernabschluss, Lage-und Konzernlagebericht. Bericht des Aufsichtsrats und des Vorstands zum Geschäftsjahr 2019
2. Beschlussfassung zur Entlastung des Vorstands
3. Beschlussfassung zur Entlastung des Aufsichtsrats
4. Wahl des Abschlussprüfers
5. Satzungsänderung zur Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung
6. Satzungsänderung zur Ermöglichung der Online-Teilnahme und der Briefwahl
7. Satzungsanpassung zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II)



**Axel
Harloff**
Vorstand

ERWE IMMOBILIEN AG

Highlights 2019

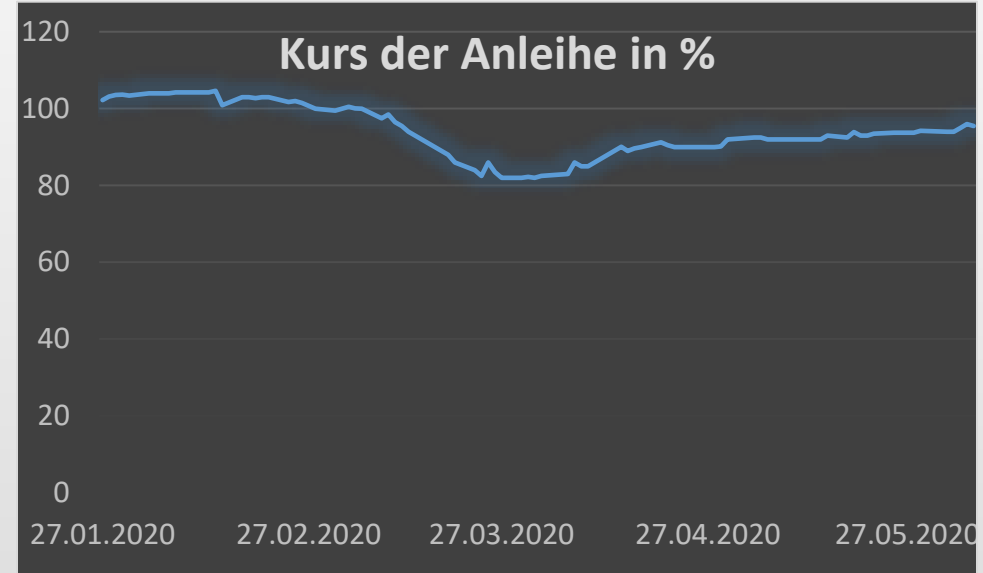
ERWE IMMOBILIEN AG







Wertpapierkennnummer	A255D0
ISIN	DE000A255D05
Gesamtnennbetrag	40.000.000,00 Euro
Nennbetrag	1.000,00 Euro
Coupon	7.5%
Laufzeit	4 Jahre
Fälligkeitstermin	10. Dezember 2023
Handelssegment	Open Market, Frankfurt



KfM-Baumeter
Mindestanzahlverleiher:
Januar 2020

7,50%-Anleihe
ERWE Immobilien AG
Anleihe 19/23, WKN A255D0



★★★★☆
Durchschnittlich
Attraktiv (positiver
Ausblick) (1,5 von 5)

Jahresabschluss 2019

ERWE IMMOBILIEN AG



Aktiva

EUR
31.12.2019

A. Langfristige Vermögenswerte

Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.466.970
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	131.910.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.224.752
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0

139.601.207

B. Kurzfristige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	340.885
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	619.848
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.894.300
Sonstige Vermögenswerte	1.021.503
Ertragssteuerforderungen	104.449
Liquide Mittel	19.055.016

23.036.000

AKTIVA GESAMT

162.637.721





Passiva

EUR

31.12.2019

A. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

16.562.922

Kapitalrücklage

11.020.843

Gewinnrücklagen

14.359.043

Bilanzgewinn

12.747.254

Den Aktionären des Mutterunternehmens
zuzurechnendes Eigenkapital

54.690.063

Anteile nicht beherrschender
Gesellschafter

3.594.773

58.284.863



Passiva

EUR
31.12.2019

B. Langfristige Verbindlichkeiten

Finanzschulden	69.626.369
Rückstellungen	36.960
Leasingverbindlichkeiten	2.563.180
Latente Steuerschulden	15.299.656

87.626.192

C. Kurzfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	0
Ertragssteuerschulden	16.318
Finanzschulden	13.688.584
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	946.506
Leasingverbindlichkeiten	389.283
Sonstige Verbindlichkeiten	1.686.002

16.726.693

PASSIVA GESAMT

162.637.721





Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR
	01.01 – 31.12.2019
Erträge a. d. Immobilienbewirtschaftung	3.465.659
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.099.861
Ergebnis a d. Immobilienbewirtschaftung	1.365.789
Sonstige betriebliche Erträge	841.999
Personalkosten	-1.814.628
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.061.501
Ergebnis a. d. Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.569.200
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	1.639.052
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	11.539.920
Finanzerträge	10.910
Finanzaufwendungen	-3.326.759
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.224.071
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-481.620
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	8.705.690



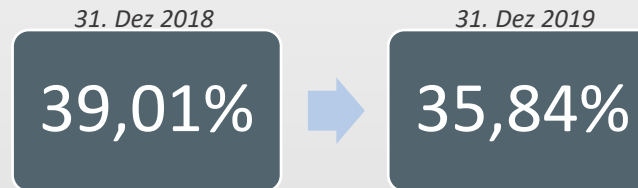


In TEUR	2019	2018
Konzernergebnis	8.706	4.913
+ Steuern	-482	2.469
+/- Finanzaufwendungen / -erträge	3.316	2.084
+/- Einmal- und Sondereffekte	212	356
= Bereinigtes EBIT	11.752	9.822

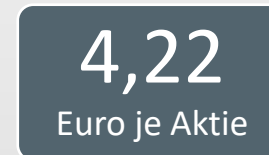


Finanzielle Leistungsindikatoren

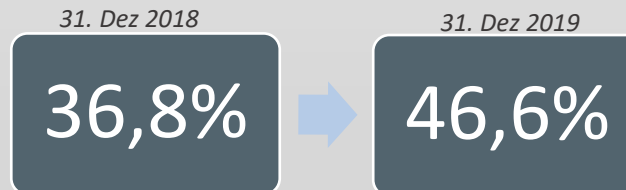
- Eigenkapitalquote:



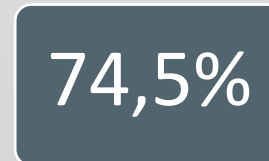
- Net Asset Value (NAV):



- Loan to Value (LTV):



- Vermietungsbestand:





Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

EUR

**EUR
01.01-31.12.2019**

(Auszahlungen) / Einzahlungen i.Z.m. Eigenkapitalzuführungen

-637.382

Tilgung Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

131.910.000

Aufnahme von Finanzkrediten

6.224.752

Rückzahlung von Finanzschulden

-28.809.609

Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit

21.506.139



Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

EUR

**EUR
01.01-31.12.2019**

Veränderung der liquiden Mittel	-96.839
Abnahme des Zahlungsmittelbestandes aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	0
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	19.151.852
Liquide Mittel am Ende der Periode	19.055.016



Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

EUR

Abgang (Zugang) langfristiger Vermögenswerte

0

Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

-6.060.860

Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

-8.677.095

Auszahlungen für Darlehen an assoziierte Unternehmen

-555.500

Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

-77.759

Investitionen in Eigenkapitalinstrumente anderer Unternehmen

0

Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit

-15.371.213

Tagesordnungspunkte zu Satzungsänderungen und Satzungsanpassungen

5. Anpassung der Aufsichtsratsvergütung

6. Ermöglichung der Online-Teilnahme und der
Briefwahl

7. Flexibilisierung bei der Einberufung von
Hauptversammlungen, Anpassung an die zweite
Aktionärsrichtlinie (ARUG II) für künftige
Hauptversammlungen



HAUPTVERSAMMLUNG

2020

ERWE IMMOBILIEN AG

16. JUNI 2020



Rüdiger Weitzel

Vorstand

ERWE IMMOBILIEN AG



Kommentar zur aktuellen Lage

Zum deutschen Einzelhandel

- Schon vor Ausbruch der Krise litt der Einzelhandel unter der Online-Konkurrenz. Dieser Trend dürfte sich jetzt beschleunigen
- Klimaschutzmaßnahmen drängen den motorisierten Individualverkehr aus den Innenstädten
- Das Shoppingverhalten verändert sich dadurch nachhaltig. Größere Einkäufe werden noch mehr ins Internet und in Fachmärkte der Außenbezirke verlagert. Textilketten sind in besonderem Maße betroffen

Der Strukturwandel der Innenstädte bietet die historische Chance für einen Neuanfang. Wir stellen uns dieser Herausforderung und geben mit unseren flexiblen Nutzungskonzepten eine bedarfsgerechte Antwort



Kommentar zur aktuellen Lage

Home Office als Bedrohung für den Büromarkt?

- Viele Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe für die Nutzung als Home Office ungeeignet. Das Problem der Kinderbetreuung bleibt auch nach Ende des Lockdowns bestehen
- Home Office führt nicht zu nachhaltiger Kostenentlastung für Unternehmen, da diese ihre Mitarbeiter für den zur Verfügung gestellten Wohnraum kompensieren müssten
- Mehr Home Office-Angebote könnte zu Ungleichbehandlung von Beschäftigten führen – „privilegierte“ Home Office-Arbeiter vs. klassisch Beschäftigte

Wir erkennen dagegen den Trend, dass Wohnen und Arbeiten zusammenrücken. Unternehmen könnten verstärkt Wohnraum in der Nähe der Büros zur Verfügung stellen













OX.11











HAUPTVERSAMMLUNG

2020

ERWE IMMOBILIEN AG

16. JUNI 2020



Christian Hillermann

Vorstand

ERWE IMMOBILIEN AG



Vorstandsressort

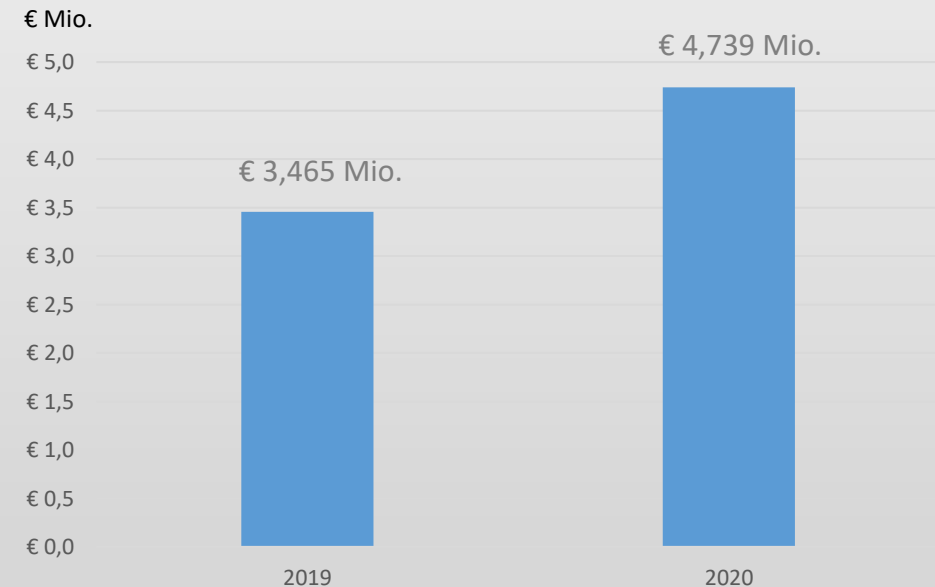
- Finanzierung
 - Internalisierung der bankenseitigen Finanzierungen
- Durchführung von Kapitalmarktmaßnahmen
 - Kapitalerhöhungen
 - Anleihe-Emissionen
- Intensivierung von Investor Relations



Corona-Effekte gering

- Großteil unserer Flächen noch in Umbau-/ Modernisierungsphase
- TAUNUS LAB: Erreichen einer Vorvermietungsquote vor Baubeginn
- Mietausfälle ausgeblieben, nur Stundungen in Höhe 6 Prozent des Gesamtvolumens
- Keine Verzögerungen bei Baumaßnahmen bzw. Flächenübergaben
- Verzögerung bei Neuvermietungen durch Ausgangsbeschränkung

Entwicklung der Mieteinnahmen





Verwendung der Mittel aus dem platzierten Bond

- Identifizierung weiterer Objekte mit sicheren Mieteinnahmen, welche über den Finanzierungskosten liegen
- Finanzierungskosten sind das Ergebnis einer Mischkalkulation
 - Teile des Bonds als Eigenkapitalanteil
 - Kreditfinanzierung der Banken
- Auf Objektebene entsteht so ein Durchschnittszinssatz von ca. 4,8% bei einer Zielrendite von bis zu 7%







- Gemischt genutzte Büro- , Produktions- , Logistikimmobilie
- Investitionen von EUR 24 Mio. über 4 Jahre
- Lage in unmittelbarer Nähe zur A5, in kurzer Entfernung zum Flughafen Frankfurt und Darmstadt Zentrum
- Starker Wirtschafts- und Forschungsstandort

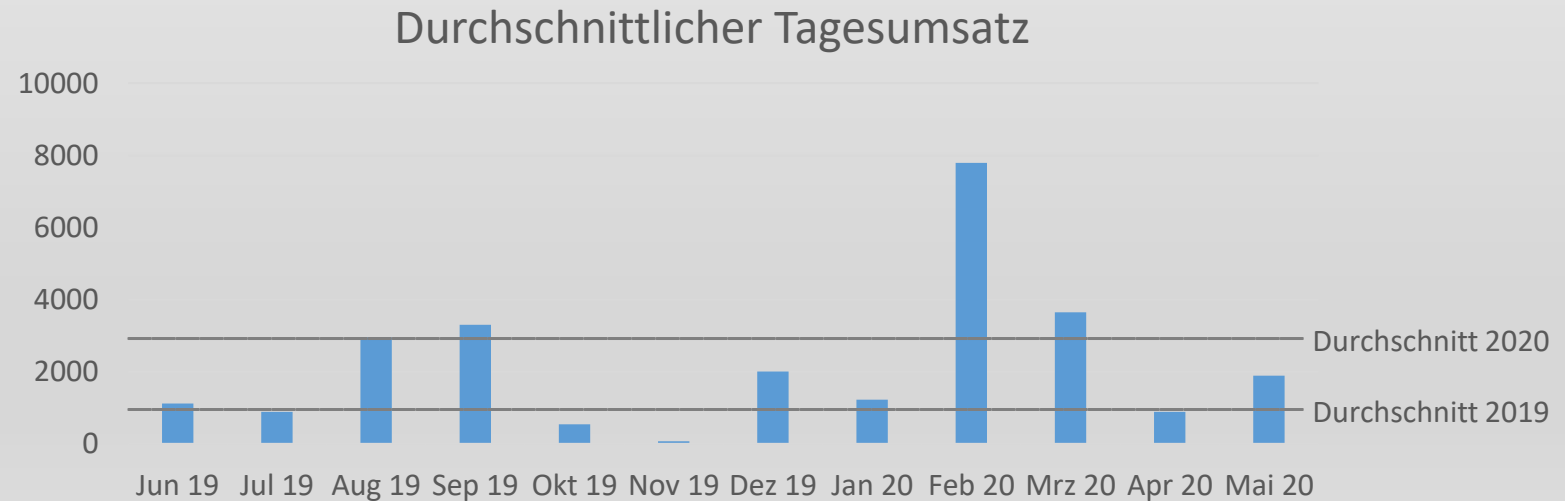
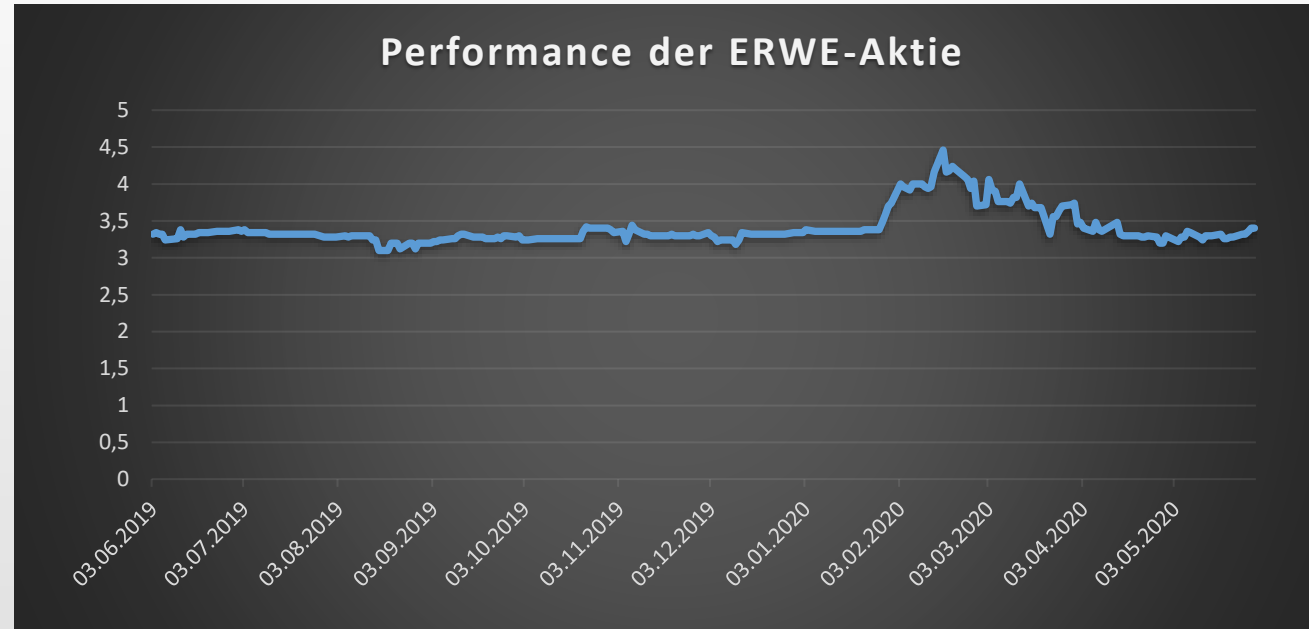


Coverage der ERWE-Aktie

FMR | Frankfurt Main
Research AG

GSC.

SOLVENTIS



Durchschnittlicher Tagesumsatz 2019: 1.239 Stück, 2020 (Jan-Mai): 3.066 Stück



Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR
	01.01 – 31.03.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	957.933
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-438.521
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	519.412
Sonstige betriebliche Erträge	171.867
Personalkosten	-777.711
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-881.500
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	913.800
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-54.132
Finanzerträge	3.500
Finanzaufwendungen	-1.389.449
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.389.449
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.801.309
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	2.411.860





Aktiva

EUR
31.03.2020

A. Langfristige Vermögenswerte

Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte
 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
 Anteile an at assoziierten Unternehmen
 Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition
 gehaltene Immobilien

1.436.084
 137.909.800
 6.224.752
 1.162.097

146.732.733

B. Kurzfristige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und
 sonstige Forderungen
 Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein
 Beteiligungsverhältnis besteht
 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

 Sonstige Vermögenswerte
 Ertragssteuerforderungen
 Liquide Mittel

276.763
 617.370
 0

1.270.602
 102.866
 41.389.158

43.656.759

AKTIVA GESAMT

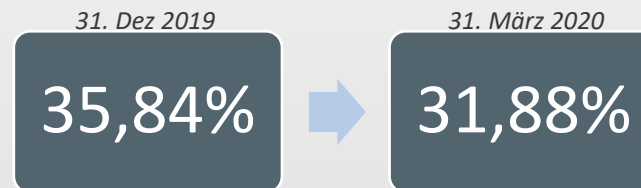
190.389.492



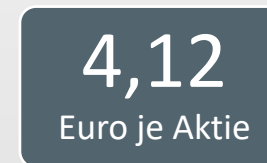


Q1 2020 Finanzielle Leistungsindikatoren

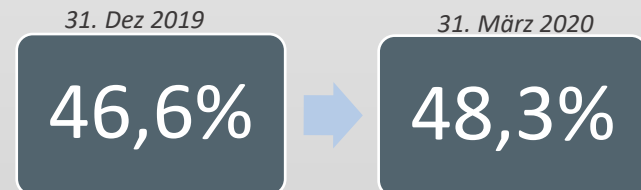
- Eigenkapitalquote:



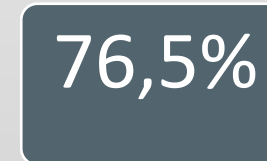
- Net Asset Value (NAV):



- Loan to Value (LTV):



- Vermietungsstand:





- Bis jetzt keine Mietausfälle
- Keine Verzögerungen bei Baumaßnahmen. Wir bleiben in der Lage, termingerecht zu liefern
- Verzögerungen nur bei der Neuvermietung, bedingt durch die Ausgangsbeschränkung
- Wir sind für weiteres Wachstum bereit mit sehr gutem Marktzugang und stetig wachsender Akquisitionspipeline

Abstimmungen

zu den Punkten der Tagesordnung 2-7

- TOP2: Beschlussfassung zur Entlastung des Vorstands
- TOP3: Beschlussfassung zur Entlastung des Aufsichtsrats
- TOP4: Wahl des Abschlussprüfers
- TOP5: Satzungsänderung zur Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung
- TOP6: Satzungsänderung zur Ermöglichung der Online-Teilnahme und der Briefwahl
- TOP7: Satzungsanpassung zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II)

ERWE IMMOBILIEN AG

ERWE
IMMOBILIEN

***Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit und
bleiben Sie gesund!***

Hauptversammlung 2020

ERWE IMMOBILIEN AG