



ERWE
IMMOBILIEN

GESCHÄFTSBERICHT

2018

ERWE IMMOBILIEN AG

KENNZAHLEN DES KONZERNS DER ERWE IMMOBILIEN AG

Geschäftsjahr	31.12.2018	02.05.2018
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (TEUR)		
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.752	k.A.
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.154	k.A.
EBIT	9.466	k.A.
bereinigtes EBIT	9.822	k.A.
Konzernergebnis	4.913	k.A.
BILANZ (TEUR)		
Investment Properties	101.910	78.223
Immobilienbeteiligungen	4.586	0
Net Asset Value (EPRA)	66.801	48.767
NAV je Aktie	4,03	4,80
LTV (in %)	36,8	50,2
Bilanzsumme	127.120	85.888
Eigenkapital	49.585	27.354
Anzahl Aktien (in tsd.)	16.563	10.163
IMMOBILIEN		
Bestandsobjekte	3	2
Projektentwicklungen	1	1
Beteiligungen	1	0
Vermietbare Fläche in qm *	41.200	30.200
Vermietungsstand in % *	63,6	51,4

GESCHÄFTSBERICHT 2018 DER ERWE IMMOBILIEN AG

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Objektübersicht	08
Die Aktie	14
Konzernabschluss im Überblick	16
Lagebericht	18
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Kapitalflussrechnung	36
Entwicklung des Eigenkapitals	37
Anhang	38
Bestätigungsvermerk	61
Auf einem Blick	65





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

Sie halten hiermit den ersten Geschäftsbericht ihrer grundlegend veränderten Gesellschaft in den Händen. Die ERWE Immobilien AG hat ihr Geschäftsjahr 2018 unter enormen Wachstumsschritten mit großem Erfolg abgeschlossen.

Neben der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH in die Gesellschaft, wurden weitere Investitionen getätigt und zum Jahresende eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Die Bilanz nach nur acht Monaten Geschäftsentwicklung in neuer Konstellation zeigt in kurzen Zahlen die enormen Schritte, die wir im Jahr 2018 gemacht haben. Aus einer Bilanzsumme von 0,8 Mio. EUR Ende 2017 wurden 127 Mio. EUR Ende 2018, aus einer Marktkapitalisierung von zwei Mio. EUR wurden bis heute rund 48 Mio. EUR. Zwischen diesen Daten lag die Veränderung des Geschäftsmodells, die Einbringung einer gut funktionierenden Firma, die Umbenennung zur ERWE Immobilien AG und der Umzug von München nach Frankfurt am Main.

Durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH, die am 2. Mai 2018 rechtswirksam wurde, haben sich Volumen und Wert unserer Gesellschaft bereits deutlich vergrößert. Die ERWE Retail Immobilien verfügte über zwei wesentliche Vermögensgegenstände, das Shoppingcenter „Postgalerie“ in der Domstadt Speyer sowie den Auftrag zur Revitalisierung des Airport Center 1, ein Businesscenter, das gegenüber dem Terminal A des Frankfurter Flughafen liegt. Zeitgleich mit dem Neustart unserer Gesellschaft konnte die nächste bedeutende Investition umgesetzt werden, nämlich die Übernahme der Kö-

nigpassage, ein Shoppingcenter in der historischen Altstadt von Lübeck.

Die weitere Investition in ein Kaufhaus in zentraler Lage von Krefeld im Juni des Geschäftsjahres steht besonders für unsere Strategie, in Gewerbeflächen zu investieren, die sich in guten bis sehr guten Lagen von so genannten B-Städten befinden. Wir sehen in den B-Städten für die Zukunft ein hohes Entwicklungspotential. Diese Städte profitieren von den Auswirkungen der starken Verteuerung der Immobilienpreise in den großen Ballungszentren. Dort wird Wohnen und Arbeiten immer unerschwinglicher, so dass sich wieder mehr Unternehmen und Menschen den etwas kleineren Städten im Land zuwenden werden. Dort übernehmen wir gezielt Gewerbeobjekte, die über ein großes Wertaufholungspotential verfügen, das wir mit unserem Know how optimal realisieren können.

Dass auch das Frankfurter Airport Center 1 am größten deutschen Flughafen erhebliches Potential birgt, konnten wir bereits im Zuge unserer Arbeiten dort gut erkennen. Deshalb freuen wir uns, die Gelegenheit bekommen zu haben, uns direkt an dem Objekt zu beteiligen. Auf diese Weise profitieren wir zumindest zu einem Teil von der Wertschöpfung, die durch unsere Revitalisierungsmaßnahmen erzeugt werden.

Die Chance, uns am Airport Center zu beteiligen, wurde uns durch die Umsetzung einer Barkapitalerhöhung kurz vor dem Jahresende ermöglicht. Wir bedanken uns ausdrücklich bei den Aktionären, die sich an dieser Kapitalerhöhung beteiligt haben, obwohl das schwache Börsenumfeld nicht wirklich einladend war.

Die hier vorliegende Ergebnisrechnung zeigt zweierlei. Einmal wird deutlich, dass wir die Investitionen richtig durchgeführt haben. Denn die erforderliche Begutachtung der Verkehrswerte ergab unisono erhebliche zusätzliche Werte, die sich im Zuge der Fair Value-Bewertung nach IFRS deutlich in unserer Ergebnisrechnung niedergeschlagen haben. Zum anderen wird deutlich, dass wir erhebliche Anstrengungen unternommen haben, um die Investitionen umzusetzen und die von uns erkannten Chancen auszunutzen, die in den Immobilien gegeben sind. Deshalb ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung für unsere Bestandsobjekte noch vergleichsweise gering, da die Ergebnisse zum Teil nur zeitanteilig berücksichtigt werden und sich die Modernisierungsmaßnahmen in einer steigenden Vermietung der übernommenen leeren Flächen noch nicht niederschlagen. Wir können jedoch davon ausgehen, dass sich dieser Wert zukünftig deutlich ver-

bessern wird, da die Modernisierungsmaßnahmen sich in einer steigenden Vermietung der übernommenen leeren Flächen niederschlagen.

Für die ERWE haben sich auch die Rahmenbedingungen verbessert. Nach Abschluss der Barkapitalerhöhung wurde im Januar die Aufnahme der Aktiennotierung im General Standard genehmigt. Dadurch und durch die Erhöhung des Free Floats wird die Aktie der ERWE für Investoren attraktiver und die Chancen für weitere Kapitalmaßnahmen steigen. Geplante weitere Investitionen werden so erleichtert

Durch die beschriebenen Maßnahmen haben wir eine sehr gute Grundlage für eine ertragreiche Zukunft und eine solide Basis für weiteres Wachstum der Gesellschaft gelegt. Im neuen Geschäftsjahr wollen wir unseren Wachstumskurs fortsetzen. Aktuell haben wir die Grundstücke in Friedrichsdorf übernommen, wo wir den Bau eines Businessparks projektiert haben. Friedrichsdorf grenzt an Bad Homburg v.d.H. und liegt damit im stark wachsenden Großraum Frankfurt. Außerdem verhandeln wir fortlaufend über verschiedene Immobilien. Auch weitere Kapitalmaßnahmen und neue Akquisitionen sind deshalb für das Geschäftsjahr 2019 nicht auszuschließen.

Herzliche Grüße


Axel Harloff
Vorstand

Frankfurt am Main, im April 2019


Rüdiger Weitzel
Vorstand

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

der Aufsichtsrat der ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2018 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen – insbesondere durch die Berichte des Vorstands nach § 90 AktG – eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus, die sonstige Strategie und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen. Im Geschäftsjahr 2018 hat es keine personellen Veränderungen im Aufsichtsrat gegeben. Auch im Vorstand der ERWE Immobilien AG kam es im Geschäftsjahr 2018 zu keinen personellen Veränderungen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von konstruktiver Transparenz und Vertrauen geprägt. Die Dienstleistungsverträge zur Regelung der Vorstandstätigkeit und deren Vergütung wurden nach der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH in Vorstandsverträge überführt.

Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgte in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammen, und zwar am 25. Mai, am 12. Juli, am 17. September und am 6. Dezember 2018 sowie am 27. Dezember 2018 im Wege einer telefonischen Aufsichtsratssitzung.

Beratungsschwerpunkte waren neben den durchgeführten Investitionen auch weitere Akquisitionsmöglichkeiten und Kapitalmaßnahmen, insbesondere die Kapitalerhöhung Ende 2018. In der Sitzung am 25. Mai 2018 hat sich der Aufsichtsrat eine eigene Geschäftsordnung gegeben, um Abläufe zu standardisieren und Zuständigkeiten zu klären.

Ebenfalls hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen, der einen auf die aktuelle Lage des Unternehmens angepassten Katalog zustimmungspflichtiger Geschäfte sowie Anweisungen für die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat enthält, und dem Vorstand zur Kenntnis gegeben. Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen über den Gang und die Lage der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Auch außerhalb dieser turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger offener Meinungsaustausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder haben an allen Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat hat vor diesem Hintergrund keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.



Jahres- und Konzernabschluss

Die Hauptversammlung hat die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 gewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Konzernabschluss einschließlich des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2018 sind von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht, ferner die Berichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses rechtzeitig zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 17. April 2019 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten beraten und erörtert.

Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer

zu und stellt fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 17. April 2019 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit gemäß §172 AktG festgestellt.

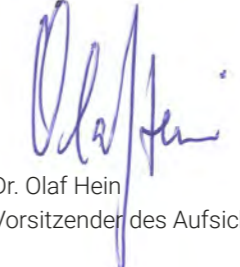
Abhängigkeitsbericht 2018

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß §312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichtes gemäß §312 AktG erhoben.

Dank an Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der ERWE Immobilien AG für ihre Leistungen, ihr hohes Engagement und ihre Loyalität.

Frankfurt am Main, 17. April 2019


Dr. Olaf Hein
Vorsitzender des Aufsichtsrats

OBJEKTÜBERSICHT



POSTGALERIE SPEYER

Im Mai 2017 hatte ERWE die Postgalerie Speyer erworben. Die Postgalerie Speyer ist mit einer Gesamtfläche von rund 15.500 qm das größte Shoppingcenter einer der ältesten Städte Deutschlands. Sie befindet sich am Beginn der Haupteinkaufsstraße, die sich bis zum Weltkulturerbe Speyrer Dom erstreckt. Die Flächen im historischen Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verteilen sich auf über rund 10.000 qm Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 5.500 qm Büro-, Dienstleistungs-, und Lagerflächen. Aktuell sind insgesamt 30 Mieter im Objekt angesiedelt. Neben den derzeitigen Ankermietern H&M, Deichmann und KULT sind weitere bekannte Bekleidungsanbieter wie Jack Jones/Vero Moda, ESPRIT und Tamaris sowie verschiedene Gastronomieangebote vertreten.

Die Postgalerie wird mit neuen Konzepten zu einem modernen Einkaufszentrum im Herzen der Stadt Speyer entwickelt und die Gesamtmietfläche des Shoppingcenters auf gut 17.500 qm erweitert. Mit einer ganzen Reihe von Veränderungen soll das Shoppingcenter attraktiver, für Gäste von auswärts bekannter und für Kunden und Mieter einladender gemacht werden. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen schaffen zudem Flächen für die Ausweitung

des Gastronomie-Bereichs durch weitere Restaurants und Cafés. Glas- und Lichtinstallationen in den Eingangsbereichen und in der Ladenstraße sowie verbesserte Werbekonzepte am Haupt- und Seiteneingang werden zur Neupositionierung beitragen. So soll die Besucherfrequenz und die Verweildauer nachhaltig erhöht werden.

Durch die Optimierung sowie die Umnutzung von Büroflächen entstehen Flächen für ein Hotel mit rd. 110 Zimmern, das an die Hotelgruppe Amedia vermietet wurde. Amedia stammt aus Österreich und wurde vor neun Jahren gegründet. Das Konzept der stark wachsenden Hotelgruppe besteht in bestem Service für die Gäste, kombiniert mit neuester Technologie. Die Hotels bieten standardmäßig kostenlose Telefonie in 24 Ländern und kostenloses Highspeed-Internet und W-LAN sowie Design, Lifestyle und Kunst.

PROJEKTDDETAILS

Projektvolumen:	45 Mio. EUR
Projektlaufzeit:	2017 - 2020
Aufgabenbereich ERWE:	Eigentümer, Developer, Projektmanager, Investor



KÖNIGPASSAGE LÜBECK

Im Frühjahr 2018 hat die ERWE die KÖNIGPASSAGE erworben, eine der größten Einzelhandelsimmobilien in der Freien und Hansestadt Lübeck. Das Shoppingcenter befindet sich inmitten des schönsten Teils der historischen Lübecker Altstadt, direkt an der Königstraße und gegenüber der Marienkirche. Lübeck verfügt über eine starke Einzelhandelszentralität (146,25) und erzeugt dadurch eine hohe Anziehungskraft gegenüber dem regionalen Umland. In seiner Wirkung umfasst das Gesamteinzugsgebiet der Stadt ungefähr 550.000 Einwohner, was mehr als dem Doppelten der eigentlichen Stadtbevölkerung entspricht. 1,5 Mio. Übernachtungen pro Jahr verdeutlichen Lübecks touristische Attraktivität und Bedeutung. Die KÖNIGPASSAGE mit einer Mietfläche von rund 15.000 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm wurde im Herbst 1994 eröffnet und verfügt über eine attraktive Architektur mit einer Glaskuppel für eine gute Belichtung im mittleren Bereich der Ladenstraße.

ERWE plant, die KÖNIGPASSAGE wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln. Einen sehr großen Sprung für die geplante Revitalisierung der KÖNIGPASSAGE bedeutet die Anmietung von etwa



der Hälfte der Flächen durch die Stadt Lübeck, die in der KÖNIGPASSAGE einen Bürgerservice und weitere Verwaltungsnutzungen etablieren möchte. Die ERWE wird aus eigenen Mitteln und nach den Vorgaben der Stadt die Flächen in den Obergeschossen der Passage zu modernen Büros und einer Stätte für bürgernahe Dienstleistungen umbauen.

Die Bauarbeiten für die erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden in der ersten Jahreshälfte 2019 beginnen. Es ist vereinbart, dass die ersten Flächen für den Bürgerservice bis spätestens Anfang 2020 übergeben werden können. Die übrigen Mieter in der KÖNIGPASSAGE werden durch die Arbeiten nicht berührt und werden künftig von einer wachsenden Zahl von Besuchern und Mitarbeitern im Objekt profitieren.

PROJEKTDDETAILS

Projektvolumen:	28 Mio. EUR
Projektlaufzeit:	2018 - 2020
Aufgabenbereich ERWE:	Eigentümer, Developer, Projektmanager, Investor

OBJEKTÜBERSICHT



KAUFHAUS KREFELD



GEWERBEPARK FRIEDRICHSDORF

Anfang Juni 2018 hat die ERWE ein Kaufhaus in der Krefelder City übernommen. Das Kaufhaus befindet sich in der Krefelder St. Antonstr. 56/Friedrichstr. 3-11/Königstr. 146 und damit in einer 1-A-Lage der Innenstadt. Das Objekt hat rund 11.000 qm Nutzfläche und bietet darüber hinaus 455 Pkw-Stellplätze in einem integrierten Parkhaus, an. Hauptmieter ist der Textilkonzern C&A.

Die ERWE plant, das Potential des Objekts durch gezielte Investitionen besser zu nutzen. Der Standort soll für alle Mieter, für die Besucher und die Stadt insgesamt attraktiver werden. Im weiteren Jahresverlauf wird dazu ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept in Abstimmung mit den Mietern erarbeitet und zur Umsetzung die notwendigen Investitionen in den Bestand definiert. Das Investitionsprogramm wird 2019 begonnen.



PROJEKTDDETAILS

- Projektvolumen:** 18,5 Mio. EUR
- Projektlaufzeit:** 2018 - 2020
- Aufgabenbereich ERWE:** Eigentümer, Developer, Projektmanager, Investor



Visualisierungen: OX 11 | Darmstadt



Die ERWE plant in Friedrichsdorf die Errichtung des Businessparks TAUNUS LAB mit einer Gesamtnutzfläche von rund 58.000 qm. Die Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe von Bad Homburg v.d.H. und damit im Großraum Frankfurt, einem der stärksten wachsenden Ballungsräume Deutschlands. Die Frankfurter City ist in etwa 30 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Friedrichsdorf liegt direkt an der Autobahn A5, eine der Hauptschlagadern im bundesdeutschen Straßenverkehr, die mitten durch das Rhein-Main-Gebiet führt und Nord- und Ostdeutschland mit den westlichen und südlichen Bundesländern verbindet.

ERWE hatte die Baurechtschaffung und Baulandumlegung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen initiiert und über einen Zeitraum von fast 10 Jahren begleitet. Im Jahr 2018 wurden die städtebaulichen Verträge von den Verfahrensbeteiligten unterzeichnet und das Umlegungsverfahren abgeschlossen. Die städtische Erschließung des Planungsgebietes hat begonnen, die Baugenehmigungsphase für den geplanten Neubau des Businessparks läuft.

Ende 2018 wurde mit der Vermarktung der Grundstücke des Businessparks begonnen. Nach entsprechender Vermietung wird abschnittsweise der Hochbau durchgeführt. Es ist geplant, den Businesspark bis 2022 zu errichten und zu vermieten.

PROJEKTDDETAILS

- Projektvolumen:** 169 Mio. EUR
- Projektlaufzeit:** 2019 - 2022
- Aufgabenbereich ERWE:** Eigentümer, Developer, Projektmanager, Investor

Bisher hat ERWE Flächen über zusammen ca. 3,3 ha erworben. Darüber hinaus waren mit der Gemeinde Friedrichsdorf Reservierungen für zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 qm vereinbart worden.



Visualisierungen: B.C.Horvath

OBJEKTÜBERSICHT



FRANKFURT AIRPORT CENTER I

Foto: X21de Photography

Schon 2017 hatte die ERWE den Auftrag zur Modernisierung und Revitalisierung des bekannten Frankfurter Airport Center 1 (FAC1) erhalten, das vis-à-vis des Terminal 1 des Frankfurter Flughafens steht. Im Rahmen der Projektentwicklung, die ERWE organisiert, leitet und steuert, werden gezielte Investitionen in die knapp 50.000 qm umfassenden Mietflächen und in die öffentlichen Bereiche des Businesscenter nachhaltig aufwerten und damit die Voraussetzung schaffen, die derzeit noch zur Verfügung stehende Flächen an attraktive Mieter neu zu vermieten. Die Projektentwicklung ist auf drei Jahre veranschlagt. Ende 2018 waren bereits wieder über 80 Prozent der Flächen des FAC1 vermietet, nachdem allein im Jahresverlauf rund 10.000 qm Fläche neu vermietet werden konnten.

Ebenfalls zum Jahresende 2018 wurde gemeinsam mit dem Joint Venture Partner Godewind Immobilien AG, Frankfurt/M., das Airport Center im Wege eines Share Deals zu einem Nettokaufpreis von 168 Mio. EUR übernommen. Die ERWE hat sich in Höhe von 10,1 Prozent am Joint Venture beteiligt. Das gesamte Investitionsvolumen ist mit etwa 205 Mio. EUR veranschlagt. Der laufende Dienstleistungsauftrag zur Modernisierung des Airport Centers wurde im Rahmen des Joint Ventures an die neue Struktur angepasst.

Visualisierung: OX.11 | Darmstadt



PROJEKTDDETAILS

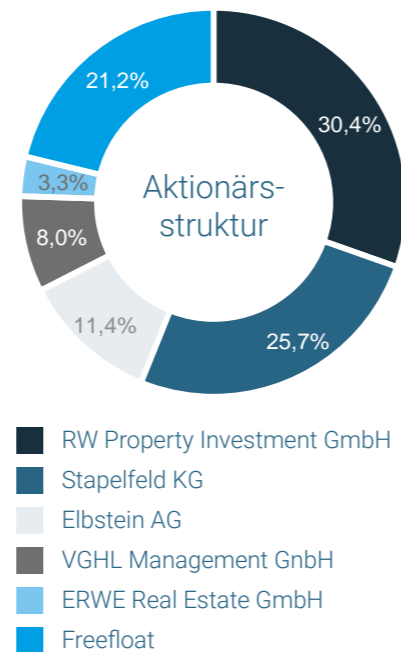
- Projektvolumen:** 205 Mio. EUR
- Projektlaufzeit:** 2017 - 2021
- Aufgabenbereich ERWE:** Developer, Projektmanager, Investor
- Investor:** ERWE Immobilien AG
Godewind Immobilien AG





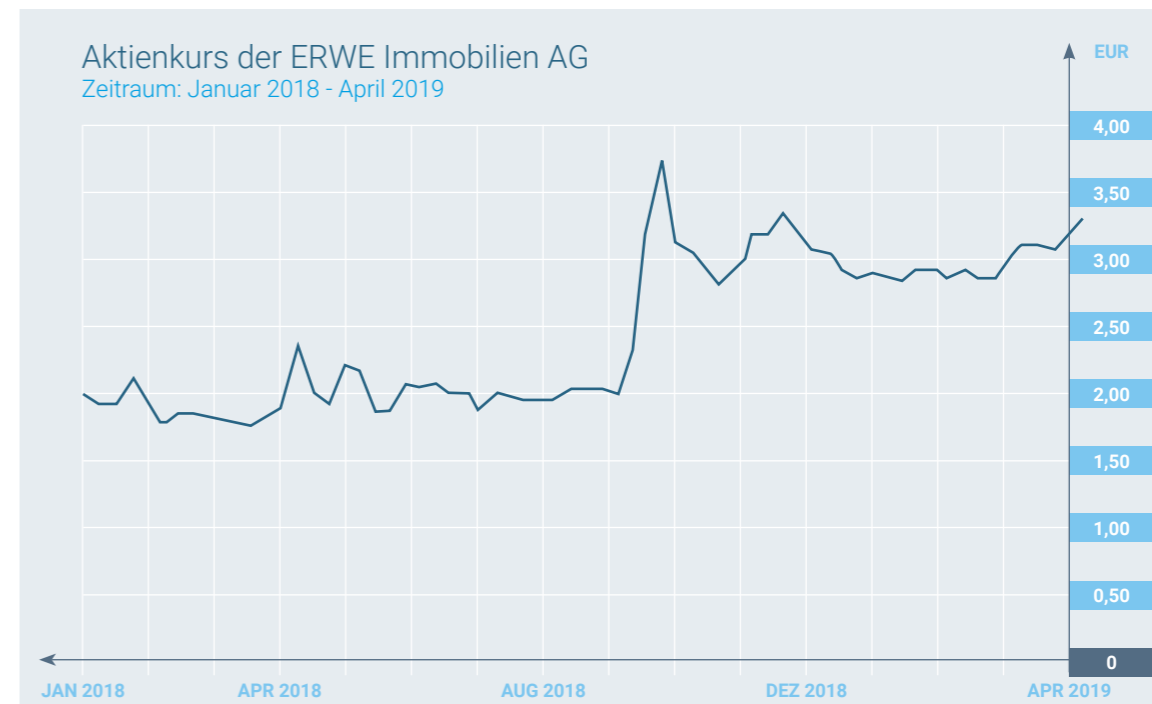
DIE AKTIE

Der deutsche Aktienmarkt musste nach einem kontinuierlichen, über sechs Jahre anhaltenden Aufstieg im Jahr 2018 einen herben Rückschlag hinnehmen. Gegenüber dem Jahresende 2017 verminderte sich der deutsche Aktienindex DAX um 18,26 Prozent auf 10.558,96 Punkte zum Jahresende 2018. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte ging die Entwicklung an den Märkten steil bergab. Für die Kehrtwende sorgten vor allem Befürchtungen vor einer allgemeinen Abschwächung der weltweiten Konjunktur. Die Sorgen bekamen Nahrung durch diverse politische Entwicklungen, die negativen Einfluss auf das Wachstum der weltweiten Volkswirtschaft haben. Dazu gehört der Handelsstreit zwischen den USA und der VR China in Form der von beiden Staaten verhängten Strafzölle auf eine Vielzahl von Waren. Der „Brexit“ bzw. der gewollte aber ungeklärte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union sowie eine Vielzahl von inhereuropäischen Auseinandersetzungen verstärkten die Sorgen hierzulande über die möglichen Auswirkungen auf die heimische Konjunktur. Das dritte Quartal endete in Deutschland erstmals wieder mit einem Negativwachstum, was allerdings durch die Einführung einer neuen Zertifizierung von Automobilen verursacht wurde, wodurch sich die Auslieferung von einer Vielzahl von Automobilen der deutschen Schlüsselindustrie verzögert wurde. Erst Anfang des neuen Jahres beruhigten sich die Aktienmärkte und weisen im ersten Quartal 2019 eine Erholungstendenz auf.



Im Gegensatz zum Gesamtmarkt setzten die Kurse von Immobilienaktien ihren kontinuierlichen Aufwärtstrend, der sich bereits im zehnten Jahr bewegt, auch 2018 unverändert fort. Der DIMAX, in dem alle wichtigen deutschen Immobilien Aktiengesellschaften notiert werden, stieg von Ende 2017 (125,16) um 3,14 Prozent auf 129,09 Punkten zum Ende 2018. Diese Entwicklung spiegelt so auch die ebenfalls kontinuierlich positive Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt wider.

Die Kursentwicklung der ERWE-Aktie wurde im Berichtsjahr deutlich durch die grundlegende Veränderung der Gesellschaft bestimmt. Um die Transparenz zu erhöhen, berichtete das Unternehmen über das Halbjahresergebnis und nahm an dem Eigenkapital-



forum in Frankfurt teil. Am 18. Juni 2018 erfolgte die Handelsaufnahme im Xetra Handelssystem und analog wurde ein Designated Sponsor beauftragt, welcher seitdem für eine höhere Handelbarkeit der Aktie sorgt. Durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH konnte der Net Asset Value (EPRA) auf 4,80 EUR je Aktie zum 30. Juni 2018 gesteigert werden. Dieses beeinflusste auch merklich die positive Kursentwicklung im letzten Geschäftsjahr. Zu Jahresbeginn notierte die Aktie auf dem Frankfurter Parkett bei 1,91 EUR und erreichte im Oktober den Höchstwert von 4,07 EUR. Auch wenn eine große unlimitierte Verkaufsofferte den Kurs wieder drückte, hat

die Aktie mit einem beachtlichen Kursplus von 50,8%, bzw. 2,88 EUR den Handel in 2018 abgeschlossen. Durch eine erfolgreiche Barkapitalerhöhung über 18,2 Mio. EUR, konnte zum Ende des Jahres die Aktienanzahl auf 16,563 Mio. Stück erhöht und damit die Marktkapitalisierung von rund zwei Mio. EUR auf 47,7 Mio. EUR gesteigert werden.

Auch im folgenden Berichtsjahr wird das Unternehmen die Investor Relations weiter ausbauen. Neben der Teilnahme an Investorenkonferenzen, der Durchführung von Roadshows ist auch die Aufnahme von mindestens einer Coverage geplant.

↳ LAGEBERICHT

↳ BILANZ

↳ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

↳ KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

↳ KONZERNEIGENKAPITAL-
VERÄNDERUNGSRECHNUNG

↳ ANHANG

↳ BESTÄTIGUNGSVERMERK

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen der Metamorphose der vormaligen Deutsche Technologie Beteiligungen AG (kurz: DeTeBe) in die ERWE Immobilien AG, der Etablierung des neuen Geschäftsmodells sowie dem Umzug des Unternehmenssitzes von München nach Frankfurt am Main. Umgesetzt wurden zunächst die Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2017. Genehmigt worden war die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) im Zuge einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre. Die gesamte Transaktion wurde durch Eintragung der Beschlüsse der Hauptversammlung ins Handelsregister am 2. Mai 2018 rechtswirksam. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dadurch um 9,062 Mio. EUR auf 10,162 Mio. EUR, die DeTeBe wurde in ERWE Immobilien AG umbenannt und der Vorstand etablierte ein neues Geschäftsmodell.

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich seitdem auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie auch innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen stützt sich auf die langjährigen Erfahrungen und das große Netzwerk von Vorstand und Mitarbeitern, die mit der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH übernommen worden waren.

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotential zu übernehmen und durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen

Werte frei zu setzen. Investiert wird deshalb in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotential haben, das durch gezielte Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann. Oft bieten Einkaufszentren, die schlecht gemanagt wurden und eine falsche Ausrichtung haben, eine hohe Chance auf Wertaufholung. Die in die vormalige DeTeBe eingebrachte Gesellschaft verfügt bereits über viele Referenzen für wiederbelebte Gewerbeflächen. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich, im Einzelfall aber auch für Dritte. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

In 2018 war das Unternehmen im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN A1X3WX, ISIN DE-000A1X3WX6) notiert. Im Januar 2019 erfolgte die Zulassung zum Handel am regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Zudem ist die Gesellschaft im Freiverkehr an den Börsen in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart notiert.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ERWE Immobilien AG ist die Holding-Gesellschaft des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobilien. Sie ist überdies zum Teil über Geschäftsbesorgungsverträge mit den Tochtergesellschaften verbunden und stellt Finanzmittel in Form von Darlehen für die Tochtergesellschaften zur Verfügung.

Die ERWE hält jeweils direkt hundert Prozent der Anteile an der ERWE Service und Verwaltungs GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum an den diversen Immobiliengesellschaften beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2018 verfügt ERWE über drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld sowie über eine 10,1%-Beteiligung an einer Immobilie am Frankfurt Airport Center haltende Gesellschaft. Darüber hinaus hatte ERWE zum Bilanzstichtag Kaufverträge über insgesamt rd. 33.000 qm Bauland in Friedrichsdorf abgeschlossen, Kaufverträge über weitere 11.660 qm wurden Anfang 2019 geschlossen.

Im Konzern der ERWE Immobilien AG erfolgt die Berichterstattung an den Vorstand, ohne nach Segmenten zu unterteilen. Denn der Konzern konzentriert sich neben der Akquisition und Finanzierung von Investitionen in Immobilien auf die Entwicklung dieser Immobilien in Form von Modernisierung, Sanierung, Um- und Ausbau, der Neuvermietung der Flächen sowie Neupositionierung der Immobilie. Daher wird im Lagebericht auf eine Segmentberichterstattung verzichtet.

Regelmäßig werden die Fortschritte in den Projekten evaluiert. Das gilt für den Stand von Baumaßnahmen und den Stand der Neuvermietung bzw. Akquisition von neuen Mietern. Die Fortschritte im Projekt (Erwirkung von Baugenehmigungen, Fortschritt von Baumaßnahmen) sowie in der Vermietung (Anzahl von Suchkunden, Besichtigungen, Mietvertragsverhandlungen, Mietvertragsabschlüsse) sind Steuerungsgrößen für den Konzern.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet mehrjährige integrierte Finanzplanungen für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren sind der bereinigte EBIT, der Net Asset Value (NAV) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte.

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Wachstumskurs auch im zehnten Jahr in Folge fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2018 ist das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 Prozent gewachsen, lag damit aber unter dem Ergebnis des Vorjahres, als ein Plus von 2,2 Prozent erreicht wurde. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2018 hat sich das Wachstum abgeschwächt. Im dritten Quartal wurde erstmals wieder ein Minus registriert, vor allem weil die deutsche Autoindustrie unter den Rahmenbedingungen einer neuen Zertifizierung gelitten hat und deshalb zu wenig Fahrzeuge ausliefern konnte. Belastend für die deutsche Wirtschaft wirkte sich auch der von den USA initiierte Handelskrieg mit der VR China aus. Die USA verhängten Strafzölle auf Warenumsätze von 250 Mrd. US-Dollar. Irritierend für die Schlüsselindustrie Deutschlands, die Automobilindustrie, sind auch die ständigen Ankündigungen von Strafzöllen auf die Einfuhren von deutschen Automobilen in die USA. Das Wachstum der Exporte der deutschen Wirtschaft, das 2017 noch ein deutliches Plus von 4,6 Prozent auswies, lag bei 2,6 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die Staatsfinanzen profitierten erneut von den niedrigen Zinsen sowie dem noch guten Schwung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die öffentlichen Kassen erzielten einen Rekordüberschuss von 59,2 Mrd. EUR (2017: 34 Mrd. EUR), was zusätzlich die Investitionsneigung des Staates beförderte. Steigende Löhne und eine weiter sinkende Arbeitslosigkeit hatten jedoch keine Auswirkung auf die Konsumlaune der privaten Haushalte, die preisbereinigt in 2018 um 1,0 Prozent mehr ausgaben als im Vorjahr.



2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde auch 2018 von den guten Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage und einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Büroraum getragen. Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben die Nachfrage nach Büroflächen von Jahr zu Jahr kontinuierlich erhöht. Der Leerstand ging 2018 im achten Jahr in Folge zurück. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenmieten für Büroflächen ebenfalls im achten Jahr in Folge gestiegen. In den B-Städten, die für ERWE relevant sind, haben sich die Mieten 2018 um ca. 2,5 Prozent erhöht und lagen damit um 15,9 Prozent über dem Niveau der Spitzenmieten im Jahr 2010.

Die Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien profitierte von einer weiterhin guten Verbraucherstimmung. Der GfK Konsumklimaindex lag 2018 im Durchschnitt auf einem noch höheren Niveau als im Vorjahr. Der Umsatz des deutschen Einzelhandels stieg um 1,9 Prozent. Der harte Wettbewerb zwischen dem stationären und dem Online-Handel zeigte zumindest in den sieben großen A-Städten kaum Auswirkungen. Sowohl die Verkaufsflächen als auch die Mieten stiegen erneut leicht.

Am Hotelmarkt erhöhten sich die Preise für entsprechende Immobilien weiter, liegen aber laut Frühjahrsgutachten noch immer deutlich unter dem internationalen Niveau. Investoren haben sich besonders häufig Objekte in B- und C-Städten gesichert. Der Hotelmarkt profitiert insgesamt von den kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen. So erhöhte sich die Zahl der Ankünfte im bundesweiten Beherbergungsgewerbe 2018 um 3,8 Prozent auf ca. 185,1 Mio. und die Anzahl der Übernachtungen um 3,9 Prozent auf rund 477,6 Mio.

2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen der neuen Ausrichtung der Gesellschaft. Geschäftsmodell, Firmierung, Unternehmenssitz wurden geändert. Durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH

im Zuge der durch die außerordentliche Hauptversammlung im Dezember 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre entstand eine im Grundsatz neue Gesellschaft mit einer Bilanz, die nicht mit der des Vorjahrs 2017 vergleichbar ist. Die Sachkapitalerhöhung wurde mit Eintragung ins Handelsregister am 2. Mai 2018 wirksam. Im Dezember 2018 konnte ERWE eine Barkapitalerhöhung in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld erfolgreich abschließen. Insgesamt wurden 6.400.422 neue Aktien zum Ausgabepreis von 2,85 EUR je Aktie bezogen bzw. platziert, so dass der Gesellschaft insgesamt rund 18,24 Mio. EUR (brutto) zuflossen. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich hierdurch von 10.162.500 EUR auf 16.562.922 EUR erhöht.

Im Jahresverlauf 2018 konnten in den nachfolgend beschriebenen, verschiedenen Immobilien der Gesellschaft bereits eine Reihe von Projektschritten gemacht werden:

Die Postgalerie Speyer, die bereits im Mai 2017 von einer Immobilienobjektgesellschaft der ERWE Properties GmbH erworben wurde, steht am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt. Das historische Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verfügt aktuell über rund 10.000 qm Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 5.300 qm Büro-, Dienstleistungs-, und Lagerfläche. Durch die geplante Konzeptionsänderung wird die Gesamtmietfläche des Centers auf über 17.000 qm erweitert.

Einen wichtigen Schwerpunkt der Konzeptionsänderung bildet die Umwidmung von bisherigen Büro- in Hotelflächen. Für die neuen Flächen konnte im Juni 2018 mit der Hotelgruppe Amedia ein Mietvertrag fest über 20 Jahre zuzüglich weiterer Optionen unterzeichnet werden. Amedia stammt aus Österreich und wurde vor neun Jahren gegründet. Nach dem aktuellen Bauzeitenplan soll ein 4-Sterne-Hotel mit etwa 110 Zimmern im ersten Halbjahr 2020 eröffnet werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die ersten Arbeiten begonnen, nachdem die Baugenehmigung für die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Juli eintraf. Leere Flächen konnten geräumt und statisch nicht relevante Abbrucharbeiten umgesetzt werden.

Die weitere Revitalisierung sieht die Umgestaltung der Einzelhandelsflächen sowie der Shopping Mall der Postgalerie in einem hellen und modernen Design vor. Es ist vorgesehen, die Gastronomieflächen zu erweitern, um dadurch mehr Besucher an die Galerie zu binden.

Die Königspassage in der Lübecker Altstadt verfügt über eine Mietfläche von rund 15.000 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm. Eine attraktive Architektur mit einer Glaskuppel sorgt für eine gute Belichtung im mittleren Bereich der Ladenstraße. Gleichwohl wies die Passage bei der Übernahme einen überdurchschnittlich hohen Leerstand auf. Es ist geplant, die Immobilie wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Kunden und so auch für die Mieter zu entwickeln, der der prominenten Lage in der Lübecker

Altstadt wieder gerecht werden kann. Dem Objekt soll ein neuer Nutzungs- und Mietermix zugeführt werden. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sollen auf 50 Prozent der Gesamtfläche reduziert und mit Gastronomieangeboten sowie attraktiven Dienstleistungsflächen vervollständigt werden. Zudem konnte im April 2019 ein Mietvertrag über einen großen Teil der Flächen der Königspassage (knapp 7.000 qm) mit der Stadt Lübeck abgeschlossen werden.

Anfang Juni 2018 hat ERWE ein Kaufhaus in der Krefelder City übernommen. Das Kaufhaus befindet sich in der Krefelder St. Antonstr. 56/Friedrichstr. 3-11/Königstr. 146 und damit in einer 1-A-Lage der Innenstadt. Das Objekt hat rund 11.000 qm Nutzfläche und bietet darüber hinaus 455 Pkw-Stellplätze in einem integrierten Parkhaus, an. Hauptmieter ist der Textilkonzern C&A. Es ist geplant, die Potentiale des Objekts durch gezielte Investitionen besser zu nutzen. Der Standort soll für alle Mieter, für die Besucher und die Stadt insgesamt attraktiver werden. Die Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung, insbesondere des Parkhauses wurden vorbereitet und werden in 2019 umgesetzt. Der Vermietungsstand lag Ende 2018 bei 85 Prozent.

ERWE hatte sich über Verträge ca. 33 ha Grund und Boden in Friedrichsdorf gesichert, wo die Errichtung eines Businessparks geplant ist. Die Gemeinde Friedrichsdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Bad Homburg v.d.H. und damit im Großraum Frankfurt, einem der am stärksten wachsenden und größten Ballungsräume Deutsch-

lands. Die Frankfurter City ist in etwa 30 Minuten mit dem Pkw, bzw. dem Verkehrsverbund der Stadt Frankfurt zu erreichen. Friedrichsdorf liegt direkt an der Autobahn A5, eine der Hauptschlagadern im bundesdeutschen Straßenverkehr, die mitten durch das Rhein-Main-Gebiet führt und Nord- und Ostdeutschland mit den westlichen und südlichen Bundesländern verbindet.

2018 wurden die städtebaulichen Verträge geschlossen und damit das Umlenungsverfahren abgeschlossen. Die städtische Erschließung des Planungsgebietes ist erfolgt. Mit der Gemeinde Friedrichsdorf wurden 2018 Reservierungen für zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 qm vertraglich vereinbart und entsprechende Kaufverträge Anfang 2019 abgeschlossen. Damit hat ERWE Zugriff auf ca. 44 ha attraktiv gelegene und erschlossene Grundstücke.

Beim Frankfurter Airport Center 1 (FAC1) hatte die ERWE Retail Immobilien GmbH bereits vor ihrer Einbringung in die ERWE Immobilien AG die Gesamtverantwortung für die Neupositionierung des FAC1 übernommen, dass bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 50.000 qm neben Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vor allem über Büro- und Konferenzräume verfügt. ERWE ist neben dem Development-Management für die Projektkonzeption und die Projektsteuerung zuständig. Von den Flächen standen anfänglich rund 40 Prozent leer. ERWE hatte bereits 2017 mit dem umfangreichen Refurbishment begonnen, für das es angesichts der Lage in einem der verkehrstärksten Zentren Deutschlands beste Voraussetzungen gibt. Parallel liefen auch die Bemühungen um neue Mieter. Ende 2018 waren bereits wieder über 80 Prozent der Flächen des FAC1 vermietet, nachdem allein im Jahresverlauf rund 10.000 qm Fläche neu vermietet werden konnten.

Ebenfalls zum Jahresende 2018 wurde gemeinsam mit dem Joint Venture Partner Godewind Immobilien AG, Frankfurt/M., das FAC1 im Wege eines Share Deals zu einem Nettokaufpreis von 168 Mio. EUR übernommen (Closing). Die ERWE hat sich in Höhe von 10,1 Prozent am Joint Venture beteiligt. Das gesamte Investitionsvolumen ist mit etwa 205 Mio. EUR veranschlagt. Der laufende Dienstleistungsauftrag zur Modernisierung des FAC1 wurde im Rahmen des Joint Ventures an die neue Struktur angepasst.

2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern

Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG weist für die ersten acht Monate Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 2,752 Mio. EUR aus. Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 1,154 Mio. EUR. Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein Betrag von 9,604 Mio. EUR, der wesentlich der Bewertung der Immobilie in Krefeld entstammt. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,116 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen den Ertrag aus der Erstkonsolidierung des FAC1 sowie Erträge aus der Veräußerung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,888 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten und spiegeln vor allem die Veränderungen wider, die die Gesellschaft im Berichtszeitraum mit dem Börsengang, der Kapitalerhöhung und der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses vorgenommen hat. Die Finanzaufwendungen setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen im Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien zusammen. Nach Abzug von Finanzaufwendungen und Steuern verbleibt ein Konzernergebnis für 2018 von 4,9 Mio. EUR.

Das operative Ergebnis der ERWE wird durch die Ergebniskennzahl „Bereinigtes EBIT“ gemessen. Hierzu wird zunächst das Konzernergebnis um die Steuern, das Finanzergebnis und um Einmal- und Sondereffekte wie Erträge aus der Entkonsolidierung der ERWE Immobilien Projekt 111, periodenfremde Erträge und Aufwendungen, Einstellungen in die Einzelwertberichtigung sowie einmalige Finanzierungskosten korrigiert. Das bereinigte EBIT beinhaltet das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der Beteiligung am FAC1, da geschäftsmodellinhärent hier die Wertschöpfung aus einem günstigen Ankauf bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt. Das bereinigte EBIT beläuft sich für die Zeit vom 2. Mai bis zum

31. Dezember 2018 auf 9,822 Mio. EUR, wie folgende Übersicht zeigt:

in TEUR	2018
Konzernergebnis	4.913
+ Steuern	2.469
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	2.084
+/- Einmal- und Sondereffekte	356
Bereinigtes EBIT	9.822

Die Funds from Operations (FFO) belaufen sich für die Zeit vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 auf minus 2,649 Mio. EUR. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dargestellt, das Konzernergebnis um das Bewertungsergebnis, die im Wesentlichen darauf entfallenden latenten Steuern sowie die Abschreibungen bereinigt. Darüber hinaus wurden Einmal- und Sondereffekte aus Erträgen aus der Erstkonsolidierung der Equity Beteiligung am FAC1 und aus der Entkonsolidierung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH abgezogen. Einmaleffekte wie periodenfremde Erträge und Aufwendungen, Einstellungen in die Einzelwertberichtigung sowie einmalige Finanzierungskosten wurden ebenfalls korrigiert.

in TEUR	2018
Konzernergebnis	4.913
+ Abschreibungen	19
+ latente Steuern	2.414
- Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.605
+/- Einmal- und Sondereffekte	-391
Funds from Operations (FFO)	-2.649

Dieses negative FFO ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass ERWE das Ziel verfolgt, günstig in Immobilien zu investieren, die schlecht gemanagt sind und/oder eine falsche Ausrichtung haben und deren Wertpotenziale dementsprechend durch gezielte Investitionen, neue Konzepte und teilweise Änderung der Nutzung freigesetzt werden sollen. Bis zur erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen ist daher zunächst ein negativer FFO zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass ERWE in den ersten acht Monaten erhebliche Aufwendungen zur Etablierung ihres neuen Geschäftsmodells tätigte.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernöffnungsbilanz zum 2. Mai 2018 zeigt eine Bilanzsumme von 85,888 Mio. EUR. In diesem Betrag waren die beiden Objekte Postgalerie Speyer und Königpassage Lübeck enthalten, welche zusammen mit 78,223 Mio. EUR bewertet wurden. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt auf 79,026 Mio. EUR.

Im weiteren Jahresverlauf stiegen die langfristigen Vermögenswerte durch den Kauf des Kaufhauses in Krefeld im Juni und den Erwerb der Beteiligung in Höhe von 10,1 Prozent am FAC1 zum Jahresende, insgesamt um 27,755 Mio. EUR auf 106,781 Mio. EUR an. Mit 101,910 Mio. EUR beinhalten die langfristigen Vermögenswerte die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Zum Jahresende konnte erfolgreich eine Barkapitalerhöhung umgesetzt werden, wodurch dem Unternehmen brutto 18,241 Mio. EUR Barmittel zugeflossen sind. Die Liquidität verbesserte sich entsprechend aufgrund höherer Zahlungsmittel aus der Barkapitalerhöhung von 4,883 Mio. EUR auf 19,152 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018. Das gezeichnete Kapital, das sich bereits durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von 1,1 Mio. EUR auf 10,163 Mio. EUR erhöht hatte, stieg dadurch weiter auf 16,563 Mio. EUR, ein Betrag von 11,841 Mio. EUR erhöhte die Kapitalrücklage. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Berichtszeitraum der acht Monate auf 127,120 Mio. EUR.

Die Bewertung der Investments im Berichtszeitraum spiegelt sich auch in der Eigenkapitalstärke von ERWE wider. Die Eigenkapitalquote stieg von 31,85%

im Mai auf 39,01% am Bilanzstichtag. Die Finanzschulden nahmen im Gegensatz zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum unterproportional zu. Während die kurz- und langfristigen Finanzschulden per Saldo um 14,132 Mio. EUR wuchsen, erhöhten sich die Immobilienwerte, die als Finanzinvestition gehalten werden sowie die Anteile an der at Equity bewerteten Beteiligung am FAC1 um 28,273 Mio. EUR.

Der Net Asset Value (NAV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich aus der Summe der Vermögengegenstände zu Marktwerten abzüglich der Schulden, unter Berücksichtigung der Minderheiten. Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung des Projektes Friedrichsdorf, für welches zum 31. Dezember Kaufverträge bestehen, bei denen der wirtschaftliche Übergang aber noch nicht im Berichtsjahr erfolgte. Die Bewertung der Vermögenswerte der ERWE zeigt sich in einem Net Asset Value je Aktie von 4,03 EUR, der deutlich über der Aktienkursnotierung zum Bilanzstichtag liegt.

in TEUR	31.12.2018
Eigenkapital	49.585
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.132
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	46.453
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	14.164
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierte Projekte, soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	6.184
Net Asset Value (NAV)	66.801
Anzahl der Aktien	16.562.922
Net Asset Value (NAV) per share	4,03

ERWE berechnet den Loan to Value (LTV) als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzschulden abzgl. liquider Mittel) zum gesamten Immobilienvermögen zuzüglich der Equity Beteiligung. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr die Finanzkredite nicht im gleichen Maße zunahm wie die der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und die liquiden Mittel aus der Barkapitalerhöhung zum Bilanzstichtag noch nicht investiert sind, sank der LTV von 50,2 Prozent am 2. Mai 2018 auf einen Wert von nur 36,8 Prozent Ende 2018. Damit besteht für ERWE ein deutlicher Spielraum für die Umsetzung weiterer Wachstumsfinanzierungen.

in TEUR	31.12.2018	02.05.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	101.910	78.223
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	4.586	0
= Immobilienvermögen	106.496	78.223
Finanzschulden	58.311	44.180
- liquide Mittel	-19.152	-4.883
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	39.160	39.297
Loan to Value (LTV)	36,8%	50,2%

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 auf -1,404 Mio. EUR und beinhaltet Zinsauszahlungen von 1,321 Mio. EUR.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beläuft sich zum Jahresende auf -16,953 Mio. EUR und bildet im Wesentlichen die umfangreichen Investitionen in diesem Zeitraum ab. Mittelabflüsse gab es hier im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Wert von 11,930 Mio. EUR und dem Erwerb der Beteiligung am FAC 1 in Höhe von 3,839 Mio. EUR.

Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 18,241 Mio. EUR aus Kapitaleinzahlungen der Aktionäre im Zuge der Barkapitalerhöhung, welcher um Auszahlungen für Finanzierungskosten in Höhe von 0,290 Mio. EUR bis zum Bilanzstichtag gemindert wird.

Insbesondere durch die noch nicht investierten Mittel aus der Barkapitalerhöhung, beliefen sich die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 19,152 Mio. EUR.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Mit der Einbringung der früheren ERWE Retail Immobilien GmbH im Geschäftsjahr 2018 ist es gelungen, ein solides Geschäftsmodell für die ERWE zu etablieren,

mit dem nachhaltig ertragreiches Wachstum realisiert werden kann. Im Berichtszeitraum konnten zudem weitere große Schritte durch bedeutende Investitionen gemacht werden. Zum Jahresende gelang eine Barkapitalerhöhung in einem sehr schwierigen Börsenumfeld, wodurch die Grundlage für eine weitere gute Entwicklung im neuen Geschäftsjahr 2019 gelegt wurde.

Die marktnahe Bewertung der Immobilienportfolios belegt die hohen Wertpotentiale der Immobilien, die in 2019 und 2020 schrittweise realisiert werden sollen.

2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG

Ertragslage

Im Jahr der Umstellung des Geschäftsmodells, der Einbringung eines Immobilienportfolios sowie der Investitionen in weitere Immobilien sind der ERWE Immobilien AG naturgemäß noch keine Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Die Ergebnisrechnung zeigt für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 einen Umsatz von 0,782 Mio. EUR, der aus Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften resultierte. Aus den Finanzierungskosten und den Zinseinnahmen aus Darlehen, die an Tochtergesellschaften vergeben wurden, entstand ein leichter Zinsüberschuss von 0,036 Mio. EUR.

Die Ergebnisrechnung wurde durch die Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Barkapitalerhöhung deutlich belastet. Die maßgeblich so entstandenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,006 Mio. EUR waren der Hauptfaktor für das negative Ergebnis nach Steuern von 1,241 Mio. EUR. Diese beinhalten zudem weitere Beratungskosten sowie Aufwendungen für die Börsennotierung, Investor Relations und die Hauptversammlung sowie Abschluss- und Prüfungskosten und übrige sonstige betriebliche Aufwendungen wie bspw. Kfz-Kosten, Werbekosten, Miete und Versicherungen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögenslage der ERWE Immobilien AG hat sich durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH zum 2. Mai 2018 und der Barkapitalerhöhung gegenüber dem Jahresbeginn 2018 deutlich verändert.

Die Anteile an verbundene Unternehmen mit einem Wert von 9,279 Mio. EUR resultieren aus der Einbringung der ERWE Retail Immobilien AG. Aufgrund der an Tochtergesellschaften vergebenen Darlehen ergaben sich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 7,176 Mio. EUR. Die Darlehen stellen zum Teil den Eigenkapitalanteil im Rahmen der Gesamtfinanzierung der Immobilienobjektgesellschaften dar. Die Barkapitalerhöhung zum Jahresende führte zu einer Erhöhung der Liquidität zum Stichtag auf 16,264 Mio. EUR (Jahresende 2017: 0,841 Mio. EUR).

Das Grundkapital erhöhte sich im Zuge der Sach- und der Barkapitalerhöhung von 1,1 Mio. EUR auf insgesamt 16,563 Mio. EUR. Inklusiv der Kapitalrücklage und des Bilanzverlustes erreichte das Eigenkapital Ende 2018 ein Volumen von 26,693 Mio. EUR. Die Bilanzsumme stieg auf 32,902 Mio. EUR, die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 81%.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 hat sich durch die Umsetzung des neuen Geschäftsmodells für die ERWE Immobilien AG sehr positiv entwickelt. Durch Einbringung der früheren ERWE Retail Immobilien GmbH und durch die Barkapitalerhöhung erhielt die Gesellschaft eine solide Kapitalbasis um als mittelgroße börsennotierte Immobiliengesellschaft nachhaltig zu bestehen. Die Gesellschaft hält Anteile an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, die sie leitet, verwaltet, führt und finanziert. Alle Investitionen erweisen sich bisher als erfolgreich und versprechen für die Zukunft eine ertragsstarke Entwicklung des Konzerns und so auch eine positive Entwicklung der Einzelgesellschaft.

III. Prognosebericht

Die allgemeine Konjunktur entwickelte sich zum Jahresauftakt 2019 verhaltener als vor einem Jahr. Die Bundesregierung hat die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in 2019 auf 1,0 Prozent zurückgenommen. Für das Inland wird jedoch eine weiterhin gute Entwicklung erwartet, da sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickeln und insbe-

sondere die Nettolöhne und -gehälter im Jahr 2019 voraussichtlich um 4,8 Prozent steigen werden. Für den Immobilienmarkt wird auch für 2019 eine gute Entwicklung erwartet, da insbesondere die Finanzierungskosten in Form von niedrigen Zinsen stabil bleiben sollen und die wirtschaftliche Lage weiter leicht aufwärtsgerichtet ist.

Für die ERWE haben sich die Rahmenbedingungen verbessert. Nach Abschluss der Barkapitalerhöhung wurde im Januar die Aufnahme der Aktiennotierung im General Standard genehmigt. Dadurch und durch die Erhöhung des Free Floats wird die Aktie der ERWE für Investoren attraktiver und die Chancen für weitere Kapitalmaßnahmen steigen. Geplante weitere Investitionen werden so erleichtert.

In 2019 werden die Arbeiten in den verschiedenen Immobilien der ERWE fortgesetzt. Damit kommt das Unternehmen Stück für Stück sowohl in der Vermietung als auch in der Wertsteigerung durch gezielte Maßnahmen sehr gut voran. Daneben werden fortlaufend Verhandlungen über die Übernahme von weiteren attraktiveren Immobilien geführt.

Neben dem Ziel der Steigerung der Mieterträge durch Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen in der Bestandshaltung verfolgt ERWE auch zukünftig eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, sobald sich dazu aus Sicht von ERWE strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir daher ein bereinigtes EBIT in der Größenordnung des Berichtsjahres, welches jedoch maßgeblich davon abhängig sein wird, welche Akquisitionen ERWE in 2019 tätigen kann.

Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt ERWE unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten den Aufbau eines Portfolios mit einem Gesamtwert von ca. 500 Mio. EUR bis 1 Mrd. EUR an. ERWE wird sich auch weiterhin auf den Ankauf von Objekten in attraktiven innerstädtischen Lagen in Deutschland, hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr

als 10.000 Einwohnern konzentrieren, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotential aufweisen.

Ein weiteres wesentliches Ziel von ERWE ist die Optimierung der Finanzierungsstruktur und dabei insbesondere eine dauerhafte Etablierung des LTV (Loan-to-Value) unter 60 %, der zum 31. Dezember 2018 durch die zum Jahresende durchgeführte Kapitalerhöhung und die noch nicht reinvestierten Mittel noch bei 36,8 % lag. Auch gehen wir davon aus, dass sich der NAV im Geschäftsjahr 2019 durch die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen und den Baubeginn des ersten Bauabschnitts in Friedrichsdorf moderat erhöhen wird.

Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird ein leicht negatives bis ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet, da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit weitestgehend nur in den Tochtergesellschaften zeigen.

IV. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancen

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr konnte die Gesellschaft ihr Portfolio deutlich ausbauen. Die Standorte verteilen sich quer über die Republik. Von Speyer über Frankfurt und Umgebung, von Krefeld bis Lübeck. Die Gesellschaft hat sich dadurch große Chancen erarbeitet, für die Portfolien durch eine richtige Entwicklungsstrategie verborgene Werte zu realisieren und nachhaltig Erträge aus den Portfolien zu erzielen.

4.2 Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Markt Risiken)

Der ERWE-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand

zu optimieren, auszubauen und zu halten. Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt. Wegen der Belegenheit der Immobilien in Deutschland kann eine Verschlechterung der in Deutschland vorherrschenden konjunkturellen Rahmenbedingungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Rückgang von Umsätzen von Unternehmen und Gewerbetreibenden, zu einer rückläufigen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien führen und sich insofern auf das Miet- und Preisniveau auswirken. Die Immobiliennachfrage wird außerdem durch die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung sowie durch die Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland beeinflusst. Ein hohes Zinsniveau würde Immobilieninvestitionen erschweren, da die Fremdfinanzierungskosten steigen. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde für die ERWE ferner bedeuten, dass sich Immobilienfinanzierungen verteuern.

Das Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung ist das Risiko einer negativen Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage auf nationaler Ebene. Dies umfasst alle Branchen. Bei der Bewertung des Risikos spielen sowohl die aktuelle wirtschaftliche Lage als auch die Zukunftsaussichten für die Wirtschaftsentwicklung eine Rolle. Die Änderung der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst eine Vielzahl für die Immobilienwirtschaft relevanter Risikofaktoren, wie zum Beispiel die Immobilienmärkte, die Finanzmärkte oder die Bewirtschaftungskosten der Immobilien (über das allgemeine Preisniveau). Mittelfristig wird auch die soziodemographische Entwicklung beeinflusst, was selbst wiederum zu einer Änderung der (regionalen) Wirtschaftslage führt. Die wirtschaftliche Entwicklung kann in begrenztem Rahmen durch die Politik beeinflusst werden. Durch den Rückgang von verfügbarem Nettoeinkommen könnte sich die Neuvermietungslage und die Leerstandssituation bei den von ERWE gehaltenen Immobilien verschlechtern und sich insoweit auf den Geschäftsverlauf negativ auswirken.

Das Immobilienmarktrisiko bezeichnet das Risiko durch Änderungen auf dem relevanten Immobilien-Teilmarkt. Unterscheidungskriterien sind dabei unter anderem die Region, die Nutzungsart, Kauf oder Miete, Neubau oder Bestand sowie weitere Faktoren. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite,

die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Immobilienmarktrisiko ist eines der zentralen Risiken in der Immobilienwirtschaft, da die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Werts der Immobilien maßgeblich davon beeinflusst werden. Wesentliche Einflussfaktoren in Bezug auf die Immobilienmärkte sind wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklungen, politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen sowie der Standort der Immobilien. Das Preisänderungsrisiko bei Immobilien ist darüber hinaus auch ein Risiko, das sich auf die erfolgreiche Bewirtschaftung des Bestands an Wohnimmobilien und auf den Abverkauf von Immobilien auswirkt.

Das Kapitalmarktrisiko bezeichnet das Risiko finanzieller Verluste aufgrund der Änderung von Marktpreisen. Die Veränderung der Marktpreise wird maßgeblich beeinflusst durch die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer, die anhand der Volatilität gemessen werden kann. Die Volatilität ist definiert als die Standardabweichung der Veränderungen des betrachteten Parameters (z.B. Aktienkurse) und dient häufig als Risikomaß. Eine hohe Volatilität spiegelt eine hohe Risiko-Aversion der Marktteilnehmer wider und zeugt von Nervosität und Angst der Marktteilnehmer. In Zeiten hoher Volatilität am Aktienmarkt wird der Marktzugang zu Eigenkapital oder Fremdkapital erschwert, oder die geforderten Kapitalrenditen steigen.

Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Das schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch die regionale und produktbezogene Streuung der Projekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

4.2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienbesitzgesellschaften besteht das Risiko, dass ERWE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Darüber hinaus ist der Erwerb von Immobilien mit Risiken verbunden. ERWE kann die Attraktivität einer Immobilie für

geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht erzielen.

ERWE unterliegt Risiken im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Beteiligungen, wie zum Beispiel eine höhere Verschuldung, ein höherer Zinsaufwand, Probleme mit der Integration des Geschäfts und der Erzielung der geplanten Synergien. Erwartete Erträge und Synergieeffekte durch die möglichen Akquisitionen könnten geringer sein als erwartet. Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten, Mietausfälle und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, oder Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Konditionen vermarkten zu können, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse, Erträge und Portfoliobewertung von ERWE auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg von ERWE hängt wesentlich davon ab, dass es ihr im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien zu erhalten, zu steigern und den Leerstand von Mietobjekten zu verringern. Dies ist mit verschiedenen Risiken behaftet. Zum 31. Dezember 2018 waren rund 64 % der vermietbaren Flächen vermietet. Hierin sind noch nicht die bereits abgeschlossenen Mietverträge für das Hotel in Speyer (ca. 5.000 qm) und mit der Stadt Lübeck in Lübeck (ca. 7.700 qm) berücksichtigt. ERWE erwartet einen zukünftigen weiteren Abbau der Leerstände. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass eine solche Verringerung der Leerstandsquoten im erwarteten Ausmaß tatsächlich erreicht wird.

ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich Revitalisierung und Projektentwicklung ausgesetzt. Insbesondere könnte es zu Verzögerungen bei geplanten Maßnahmen kommen und/oder die mit einer Revitalisierung oder Projektentwicklung verbundenen tatsächlichen Kosten könnten wesentlich über den budgetierten Kosten liegen.

Die Rentabilität von ERWE könnte beeinträchtigt werden, wenn Betriebs-, Energie- und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung ihrer Immobilien verbundene Kosten ansteigen. ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instand-

haltung und Reparaturen ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass ERWE für Mängel aus dem Verkauf von Immobilien aufgrund von Gewährleistungsansprüchen oder Garantien in Anspruch genommen werden kann oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.

Sollte ERWE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

4.2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Eine Abwertung des Immobilienvermögens könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben und die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von ERWE beeinträchtigen würde. Die Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien von ERWE falsch einschätzen.

4.2.4 Finanzielle Risiken

Die weitere Geschäftsentwicklung von ERWE ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren. Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen von ERWE könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen von ERWE erhöhen und die Fähigkeit von ERWE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen. Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für ERWE führen.

4.2.5 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken

Gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche könnten sich ändern und die Geschäftstätigkeit von ERWE negativ beeinflussen. ERWE könnte aufgrund von Altlasten, einschließlich Kampfmitteln, Bodenbelastungen und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften in Anspruch genommen werden.

4.2.6 Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Wachstum

ERWE könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstrukturen dem Unternehmenswachstum entsprechend anzupassen und auszubauen. Die internen Kontrollsysteme der ERWE befinden sich noch im Aufbau und könnten auch zukünftig möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht im Verhältnis mit dem geplanten Wachstum von ERWE weiterentwickeln. Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur von ERWE könnte dem geplanten Wachstum nicht gewachsen sein.

4.2.7 Personalrisiken

ERWE ist darauf angewiesen, qualifizierte Mitarbeiter und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen zu gewinnen und zu halten. Die Mitarbeiter der ERWE sind mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg. Sie stellen ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sowie Fertigkeiten in den Dienst des Konzerns. Die Risiken im Bereich des Personals sind vielfältiger Natur. Man kann Risiken bei der Einstellung, bei dem laufenden Anstellungsverhältnis und beim Ausscheiden aus dem Unternehmen unterscheiden. Im Rahmen der schnell wach-

senden ERWE seien hier insbesondere die Risiken der adäquaten Personalgewinnung, des Erhalts von Anstellungsverhältnissen sowie der Sicherstellung einer ausgewogenen Personalstruktur erwähnt.

4.3 Risikomanagement

Um mit dem Wachstum des Konzerns auch den wachsenden Risiken zu begegnen und diese rechtzeitig erkennen zu können, entwickelt die ERWE ein konzernweites Risiko Management Systems (inklusive eines Compliance Management Systems), welches derzeit noch im Aufbau ist.

Das Risikomanagement umfasst dann alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung des Risikomanagement-Prozesses. Es umfasst auch dessen Unterstützung durch geeignete Instrumente und Methoden mit den Zielen der langfristigen Existenzsicherung, der Eröffnung von Handlungsspielräumen, der Erreichung von geplanten Unterzielen und insbesondere der Senkung der Risiko- und Kapitalkosten.

Ziele des konzernweiten Risiko Management Systems sind neben der Erfüllung der organisatorischen Verpflichtung des Vorstandes (§ 91 Abs. 2 AktG – Einführung eines Überwachungssystems) vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der ERWE, die Überwachung der Einhaltung der Unternehmensstrategie aus der Risikoperspektive und die Steuerung durch geeignete bzw. notwendige Maßnahmen sowie die Optimierung und Überwachung des Rendite-Risiko-Verhältnisses.

Die Risikostrategie wird vom Vorstand der ERWE aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und legt die generellen Risikoziele und Maßnahmen zu ihrer Erreichung fest. Die Risikostrategie wird durch die Risikoziele konkretisiert, um ein angemessenes Risiko-Chancen-Verhältnis zu realisieren bzw. die Risikotragfähigkeit des Konzerns sicherzustellen. Die Risikostrategie wird durch die risikopolitischen Grundsätze verkörpert und durch den Risikomanagementprozess gewährleistet.

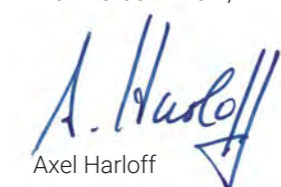
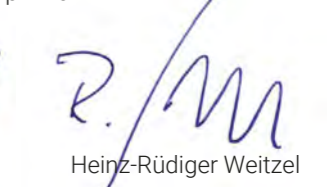
4.4 Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet grundsätzlich eine stabile konjunkturelle Entwicklung und eine weiterhin positive Entwicklung des Kapitalmarktes. Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen, Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

V. Schlussklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

Bei unserer Gesellschaft haben in Beziehung zu dem bis zum 2. Mai 2018 herrschenden oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Vorgänge vorgelegen.

Frankfurt am Main, im April 2019

 Axel Harloff
 Heinz-Rüdiger Weitzel

AKTIVA

	Stand 31.12.2018	Stand 02.05.2018
	EUR	EUR
A. Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	197.354	107.093
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	101.910.000	78.222.633
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	4.585.700	0
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	88.153	695.846
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	2
	106.781.207	79.025.574
B. Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	0	679.777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	222.262	117.586
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	492.880
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	964.651	689.611
Liquide Mittel	19.151.851	4.882.843
	20.338.764	6.862.697
Aktiva Gesamt	127.119.971	85.888.271

PASSIVA

	Stand 31.12.2018	Stand 02.05.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	16.562.922	10.162.500
Kapitalrücklage	11.020.843	107.621
Gewinnrücklagen	14.390.301	14.390.301
Bilanzgewinn	4.479.195	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	46.453.261	24.660.422
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.132.041	2.693.483
	49.585.303	27.353.905
B. Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	41.501.149	39.710.229
Rückstellungen	4.758	3.258
Latente Steuerschulden	15.737.487	13.323.721
	57.243.393	53.037.208
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	120.117	138.533
Ertragsteuerschulden	77.044	32.039
Finanzschulden	16.810.311	4.469.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.105.888	410.046
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	119
Sonstige Verbindlichkeiten	1.177.915	446.900
	20.291.275	5.497.158
Passiva Gesamt	127.119.971	85.888.271

ERWE IMMOBILIEN AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018

	02.05. - 31.12.2018
	EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.752.489
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.598.656
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.153.834
Sonstige betriebliche Erträge	1.116.148
Personalkosten	-519.599
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.888.474
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.604.528
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	9.466.436
Finanzerträge	25.222
Finanzaufwendungen	-2.109.651
Ergebnis vor Steuern	7.382.007
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.468.538
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	4.913.470
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.479.195
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	434.274



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018

	02.05. - 31.12.2018
	EUR
Konzernergebnis vor Steuern	7.382.007
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	19.081
Bewertungsergebnis	(9.604.528)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(104.676)
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(262.346)
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	(13.816)
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.059.346
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	742.417
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	(621.211)
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	(1.403.726)
Abgang (Zugang) langfristiger Vermögenswerte	470.000
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11.930.414)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1.544.732)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(109.342)
Investition in Eigenkapitalinstrumente anderer Unternehmen	(3.838.778)
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(16.953.266)
Kapitaleinzahlungen	17.951.026
Aufnahme von Finanzschulden	16.958.412
Rückzahlung von Finanzschulden	(2.280.856)
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	32.628.582
Veränderung der liquiden Mittel	14.271.589
Abnahme des Zahlungsmittelbestandes aus dem Abgang vollkonsolidierter Unternehmen	(2.581)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	4.882.843
Liquide Mittel am Ende der Periode	19.151.851
Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind	
erhaltene Zinsen	25.222
gezahlte Zinsen	1.321.216
gezahlte Ertragsteuern	31.797

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018

in EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht be- herrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 2. Mai 2018	10.162.500	107.621	14.390.301	0	24.660.422	2.693.483	27.353.905
Konzernergebnis/ Gesamtergebnis	0	0	0	4.479.195	4.479.195	434.274	4.913.470
Kapitalerhöhung	6.400.422	11.840.781	0	0	18.241.203	0	18.241.203
Eigenkapitalbeschaffungs- kosten im Rahmen von Kapital- erhöhungen	0	-927.559	0	0	-927.559	0	-927.559
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	4.284	4.284
Stand am 31. Dezember 2018	16.562.922	11.020.843	14.390.301	4.479.195	46.453.261	3.132.041	49.585.303

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DEN ZEITRAUM VOM 2. MAI BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

A. Allgemeine Informationen

Die ERWE Immobilien AG (nachfolgend: ERWE AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Frankfurt am Main, Herriotstraße 1. Die Gesellschaft ist unter der HRB 113320 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Unternehmen war im Jahr 2018 an den Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart und Düsseldorf im Freiverkehr notiert. Mit Antragstellung und Zulassung Anfang 2019 ist die ERWE AG nunmehr auch an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main im Regulierten Markt (General Standard) notiert.

Die Geschäftstätigkeit der ERWE AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern. Hierzu zählen sowohl Büro- und Hotelnutzungen als auch innerstädtischer Einzelhandel. ERWE entwickelt für sich und auf Rechnung Dritter Projekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der ERWE in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

Der Konzernabschluss der ERWE AG wurde nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der ERWE AG ist der Euro (EUR). Soweit nichts anderes vermerkt, werden alle Beträge in EUR angegeben.

Der Konzernabschluss wurde am 16. April 2019 durch den Vorstand freigegeben.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Begründung einer Konzernstruktur / Einbringung der ERWE Properties GmbH

Mit Eintragung im Handelsregister am 2. Mai 2018 erwarb die ERWE AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG) sämtliche Anteile an der ERWE Properties GmbH (vormals: ERWE Retail Immobilien GmbH) (kurz „ERWE GmbH“) durch Ausgabe von 9.062.500 Aktien zu 1 EUR. Mangels Aufgeld erhöhte die Sacheinlage das gezeichnete Kapital in gleichem Umfang um 9.062.500 EUR auf 10.162.500 EUR.

Vor Erwerb der ERWE GmbH war die ERWE AG an keinem Tochterunternehmen beteiligt und somit nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Nach Erwerb der ERWE GmbH ist die ERWE AG grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig, unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen nach § 293 HGB zwar von einer Aufstellungspflicht befreit, stellt zum 31. Dezember 2018 jedoch freiwillig einen Konzernabschluss nach den Rechnungslegungsstandards der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften auf.

Die Konzernrechnungslegungspflicht entstand mit Begründung einer Konzernstruktur durch die ERWE AG zum 2. Mai 2018. Der Konzernabschluss umfasst somit den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018.

Da der Konzern erst mit der Einbringung der ERWE GmbH in die ERWE AG am 2. Mai 2018 entstanden ist, ergeben sich für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Konzern-Kapitalflussrechnung sowie die übrigen Übersichten keine Vergleichszahlen. Eine Segmentberichterstattung wird nicht erstellt, da der Konzern nicht auf Segmentebene gesteuert wird.

Der in der Konzernöffnungsbilanz zum 2. Mai 2018 abzubildende Erwerb der ERWE GmbH wurde anhand der Kriterien des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ gewürdigt. Da die ERWE AG zum Zeitpunkt des Erwerbs der ERWE GmbH keinen eigenen Geschäftsbetrieb unterhielt, wurde die Anwendbarkeit des IFRS 3 auf Basis einer im März 2013 veröffentlichten Verlautbarung des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ausgeschlossen. Stattdessen sind für die Aufstellung des Konzernabschlusses die Vorgaben des IFRS 2 zu beachten. Anstelle eines Unternehmenserwerbs durch die ERWE AG wird eine an die ERWE GmbH erbrachte Dienstleistung in Form einer Übertragung einer Börsenzulassung unterstellt, welche – aufgrund der Tatsache, dass mit Anteilseinlage die Konzernrechnungslegungspflicht erst begründet wurde – in den Gewinnrücklagen zum 2. Mai 2018 ausgewiesen wird.

Konzernrechnungslegungspflichtig im Sinne der IFRS ist somit die ERWE GmbH.

Die ERWE GmbH ist im Sinne der IFRS das oberste Konzernunternehmen. Gleichwohl richtet sich die handelsrechtliche Rechnungslegungspflicht an die ERWE AG. Innerhalb des Eigenkapitals erfolgten daher ergebnisneutrale Umgliederungen in den einzelnen Eigenkapitalklassen, um das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage des rechtlichen Erwerbers ERWE AG darzustellen.

Da die ERWE AG bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt hat, entfallen die nach IFRS 1 vorgesehenen Überleitungsrechnungen für das Eigenkapital

bzw. für das Gesamtergebnis. Erleichterungswahlrechte des IFRS 1 in Bezug auf die retrospektive Anwendung von Vorschriften der IFRS wurden nicht in Anspruch genommen.

(2) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung für den Konzernabschluss der ERWE AG aufweisen, wurde eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen vom IASB verabschiedet, die jedoch voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderung an IAS 1 und IAS 8	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

a) IFRS 16 – Leasing

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird abhängig von der Einstufung als

Operate- oder Finance Leasing linear oder progressiv abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die Leasingzahlung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- oder Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da die ERWE-Gruppe insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind von unwesentlicher Bedeutung. Insgesamt werden sich insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2019 geplant.

b) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die ERWE AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

c) Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von ‚wesentlich‘

Die Änderung von IAS 1 und IAS 8 hinsichtlich der Definition von ‚wesentlich‘ soll die Begrifflichkeit schärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlichen. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert:

Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Die ERWE AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

(3) Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der ERWE AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswer-

te, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der ERWE AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Erwirbt ERWE Anteile an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50% führen, bilanziert sie diese at Equity, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.

(4) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 9 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2018
Stand 02.05.	9
Zugänge	1
Abgänge	1
Stand 31.12.	9

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Vollkonsolidierte Unternehmen:					
1.	ERWE Immobilien AG	Frankfurt am Main			Holding
2.	ERWE Properties GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Holding
3.	ERWE Service und Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Dienstleister
4.	ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
5.	ERWE Immobilien Projekt 777 GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
6.	ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	Frankfurt am Main	94,9	2	Bestandshalter
7.	ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
8.	ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
9.	ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter

Der Zugang in der Berichtsperiode betrifft die Neugründung der ERWE Immobilien Projekt 777 GmbH, die als Immobilienbestandsgesellschaft agieren sollen. Der Abgang betrifft die ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH, die in Q4 2018 verkauft wurde.

C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend be-

schriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtete) Preise.

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Klassifizierung in kurz- und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, oder

- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmittel-äquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenwerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte

In der ERWE-Gruppe bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten, die zudem die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der ERWE-Gruppe nicht wesentlich prägen. Hiermit geht eine Reduzierung des Berichtsumfangs einher.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden,

in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohen Wertminderungsrisiko ausgesetzt. ERWE bedient sich des sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodells nach IFRS 9.5.5.15 und berechnet den Wertberichtigungsbedarf stets in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finance-Lease-Verhältnis). Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden vom Leasinggeber linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, wird der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und in gleicher Höhe eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses hat der Leasinggeber ein Leasingverhältnis als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes des Leasingobjekts. Erhaltene Leasingraten werden in einen ertragswirksamen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil aufgeteilt, die Zinserträge werden so verteilt, dass die Rendite auf die verbliebene Nettoinvestition konstant bleibt.

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungskosten, Restnutzungsdauer und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche

Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind.

- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzierung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögenswerte sind mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die Buchwerte werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2018 die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten wer-

den sollen. Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt grundsätzlich auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“). Es kommen dabei Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Den Regelungen des IFRS 13 folgend ist der „highest and best use“ bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu unterstellen, sofern diese Nutzung durch den Bilanzierenden im Rahmen einer Verwertung erfolgen kann. ERWE ist unter anderem in der Revitalisierung bestehender Immobilienkonzepte und der Neuentwicklung bisher nicht projektierte Immobilien/Flächen tätig. Sofern diese mit dem beizulegenden Zeitwert ermittelt werden, erfolgt eine Bewertung durch:

- Ermittlung des Projektierungserfolgs im Wege einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
- Anpassung des Projektierungserfolgs durch Berücksichtigung angemessener Risikoabschläge.

Die Ausgaben enthalten darüber hinaus Risikopuffer für nicht im Detail geplante Aufwendungen.

Das Management des Konzerns ist in den Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die zur Verfügung gestellten Ergebnisse plausibilisiert und mit den eigenen Einschätzungen abgeglichen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahr der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2018
Buchwerte zum 02.05.	78.222.633
Zukäufe (+)	11.930.414
Sonstige Zugänge (+)	1.554.948
Zeitwert-Erhöhen (+)	9.604.528
Zeitwert-Minderungen (-)	0
Abgänge (-)	0
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen (+)	597.477
Buchwerte zum 31.12.	101.910.000

Die Zukäufe resultieren aus dem Erwerb einer Immobilie in Krefeld, die sonstigen Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Immobilien.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in EUR
Bewertungsstichtag	31.12.2018
Summe	101.910.000
Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	
Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	
Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)	101.910.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bandbreite	31.12.2018
Marktmiete in EUR/qm	7,00 - 15,00
Liegenschaftszins in %	3,5 - 3,75
Restnutzungsdauer in Jahren	40 - 50

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen getroffen.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

	Wertänderungen	
	in EUR	in %
Liegenschaftszins		
-0,5%-Punkte	13.710.000	13
0,5%-Punkte	-11.860.000	-12
Marktmiete		
-10%	-13.280.000	-13
10%	13.270.000	13
Restnutzungsdauer		
- 5 Jahre	-4.870.000	-5
+5 Jahre	4.070.000	4
Revitalisierungskosten		
-10%	3.060.000	3
10%	-3.060.000	-3

Es besteht die Verpflichtung zum Erwerb zweier unbebauter Grundstücke in Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt Friedrichsdorf zu einem Kaufpreis von insgesamt rd. 3,5 Mio. EUR. Der Erwerb dieser Grundstücke erfolgte Anfang 2019.

(3) Anteile an nach der Equity Methode bewerteten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Hält ein Anteilseigner an einem anderen Unternehmen direkt oder indirekt 20% oder mehr der Stimmrechte wird ein maßgeblicher Einfluss vermutet. Entscheidend für die Begründung des maßgeblichen Einflusses ist, dass der Anteilseigner tatsächlich maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Nach IAS 28.6 kann insbesondere auch bei einem Stimmrechtsanteil kleiner 20% auf maßgeblichen Einfluss geschlossen werden, wenn eines oder mehrere der folgenden Indizien vorliegen:

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- der Anteilseigner maßgeblich an der Geschäftsführung, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,
- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,
- wesentliche Geschäftsvorfälle bzw. der wesentliche Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen stattfindet,
- das eigene Unternehmen bedeutende technische Informationen an das assoziierte Unternehmen bereitstellt.

Der Konzern hält eine Beteiligung in Höhe von 10,1% an der MP Sky S.à.r.l. ERWE weist diese Beteiligung unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen aus. Bei der MP Sky S.à.r.l. handelt es sich um eine Beteiligung am Frankfurt Airport Center 1, einem Business Center am Frankfurter Flughafen. Der Geschäftszweck der Gesellschaft ist das Halten der Bestandsimmobilie, deren Entwicklung und Vermietung. Die ERWE hat aufgrund umfangreicher operativer Verflechtung die

Möglichkeit maßgeblich in die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens einzugreifen. ERWE hat den Auftrag der Revitalisierung und Neupositionierung des Business Centers erhalten, darüber hinaus ist ERWE mit der Projektentwicklung betraut und wird durch gezielte Steuerung von Investitionen die Mietflächen aufwerten, um diese an attraktive neue Mieter zu vermieten.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt und unter Finanzanlagen ausgewiesen. In Folgeperioden werden Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen erfasst. Der Ausweis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt als Ergebnis aus Equity-Beteiligungen.

ERWE prüft an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil wertgemindert sein könnte.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der MP Sky S.à.r.l.:

in EUR	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	187.161.718
Kurzfristige Vermögenswerte	2.364.864
Langfristige Verbindlichkeiten	98.367.168
Kurzfristige Verbindlichkeiten	45.774.417
Eigenkapital	45.384.997
Anteil des Konzerns am Eigenkapital: 10,104%	4.585.700
Negativer Unterschiedsbetrag	746.922
Buchwert des Anteils des Konzerns	3.838.778
Ergebnis aus der Erstkonsolidierung	746.922

(4) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 340.790 EUR, die größtenteils schon zum Erstkonsolidierungsstichtag bestanden.

(5) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	02.05.2018
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	498.011	338.489
Abgrenzung Finanzkosten	300.000	310.000
Kautions	78.815	0
Zinsforderungen	37.467	2.000
Körperschaftsteuerrückforderung	22.576	0
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	13.025	8.181
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.757	30.941
Gesamt	964.651	689.611

(6) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung.

(7) Eigenkapital

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 12. Juli 2018 wurde beschlossen, das Stammkapital von 10.165.500 EUR, eingeteilt in 10.162.500 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien, um 6.400.422 EUR durch Ausgabe von 6.400.422 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien mittels Barkapitalerhöhung zu erhöhen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 28. Dezember 2018.

Die ERWE AG verfügt zum Bilanzstichtag über ein bedingtes Kapital von 5.081.250 EUR. Sie hält keine eigenen Aktien und hat kein genehmigtes Kapital.

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2018 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von 3.132.041 EUR.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile ausschließlich an den Gesellschaften ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH und ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH. Für diese vier Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in EUR	02.05. - 31.12.2018
Erlöse	2.752.488
Gesamtergebnis	4.264.014
	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	101.999.998
Kurzfristige Vermögenswerte	3.203.078
Langfristige Verbindlichkeiten	57.238.930
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.263.263
Nettovermögen	30.700.883
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	10,20
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	3.132.041

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Berichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Gemäß IAS 32.35 sind die Transaktionskosten einer Eigenkapitaltransaktion als Abzug vom Eigenkapital zu bilanzieren. Die der Emission von Aktien zurechenbaren Kosten in Höhe von 927.559 EUR wurden direkt von der Kapitalrücklage abgesetzt.

(8) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 30,83 Prozent für die Körperschaftsteuer, den Solidaritätszuschlag und für die Gewerbesteuer angesetzt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung

der Mindestbesteuerung verrechnet werden können.

Auf aktive und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden. Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2018	02.05.2018
Steuerliche Verlustvorträge	1.054.215	0
Latente Steueransprüche vor Saldierung	1.054.215	0
Saldierung	-1.054.215	0
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.485.541	13.323.721
Finanzierungskosten	306.161	0
Latente Steuerschulden vor Saldierung	16.791.702	13.323.721
Saldierung	-1.054.215	0
Latente Steuerschulden nach Saldierung	15.737.487	13.323.721

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. 1,46 Mio. EUR (02.05.2018: rd. 0,0 Mio. EUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. 1,46 Mio. EUR (02.05.2018: rd. 0,0 Mio. EUR) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist. Aufgrund von Unsicherheiten über die Fortführung von steuer-

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in EUR	02.05.2018	GuV	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.323.721	-3.161.820	-16.485.541
Finanzierungskosten	0	-306.161	-306.161
Verlustvorträge	0	1.054.215	1.054.215
Gesamt	-13.323.721	-2.413.765	-15.737.487

lichen Verlustvorträgen aus der Zeit vor der Einbringung der ERWE GmbH in die ERWE Properties GmbH wurden diese nicht berücksichtigt.

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

in EUR	02.05 - 31.12.2018
Ergebnis vor Ertragssteuern	7.382.007
Konzernsteuersatz in %	30,83
Erwartetes Steuerergebnis bei 30,825%	2.275.504
Überleitung durch Steuereffekte:	
- Effekte aus nicht nutzbaren steuerlichen Verlusten	445.652
- Körperschaftssteuer für Vorjahre	6.498
- Steuerfreie Erträge Verkauf Anteile	-35.764
- Steuerfreie Erträge at Equity Ertrag	-241.683
- Sonstige Effekte	17.788
Tatsächliches Steuerergebnis	2.467.994

(9) Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 58.311.460 EUR haben sich gegenüber dem 2. Mai 2018 (44.179.750 EUR) um 14.131.710 EUR erhöht. Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt (siehe Grafik unten):

Die Finanzkredite sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (2018: 60.500.000 EUR, 2017: 50.000.000 EUR). Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen sowie die Verpfändung von Bankguthaben. Außerdem erfolgte bei Finanzierungen die Absicherung durch Bürgschaften der ERWE Properties GMBH und der ERWE AG.

(10) Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 77.044 EUR beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

in EUR	02.05.2018	Tilgungen	Aufnahme/ Amortisation	Umgliederung Fristigkeiten	Abgang Entkonsolidierung	31.12.2018
langfristige Finanzverbindlichkeiten	39.710.229	0	10.700.920	-8.910.000	0	41.501.149
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.469.521	-2.280.856	6.502.492	8.910.000	-790.846	16.810.311
Summe Finanzverbindlichkeiten	44.179.750	-2.280.856	17.203.412	0	-790.846	58.311.460

(11) Rückstellungen

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei den langfristigen Rückstellungen in Höhe von 4.758 EUR handelt es sich um Rückstellungen für Aufbewahrung. Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 120.117 EUR beinhalten im wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten.

(12) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	02.05.2018
Zinsabgrenzung	778.019	221.460
Abgegrenzte Kosten	242.000	0
Verbindlichkeiten Lohn und Gehalt	54.812	8.667
Umsatzsteuer	12.586	36.483
Erhaltene Kautions	78.815	33.474
Kreditorische Debitoren	0	101.150
sonstige Verbindlichkeiten	11.683	45.666
Gesamt	1.177.915	446.900

Die abgegrenzten Kosten betreffen im Wesentlichen Beratungskosten.

E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses nach IAS 17 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mieterforderungen sofort fällig.

Erträge aus der Weiterbelastung von Betriebskosten fallen unter IFRS 15. Sie werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. ERWE orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 1.153.834 EUR setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	02.05 - 31.12.2018
Mietverträge	2.243.104
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	509.385
	2.752.489
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-1.598.656
	1.153.834

Die immobilienpezifischen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.598.656 EUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebskosten und Nebenkosten.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	02.05 - 31.12.2018
Erträge aus der Erstkonsolidierung von Equity Beteiligungen	746.922
Erträge aus der Veräußerung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH	116.005
Erträge aus Weiterbelastungen	99.000
Sonstige periodenfremde Erträge	81.157
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	55.782
Versicherungsentschädigungen	7.733
Sachbezüge	8.806
Übrige	742
Gesamt	1.116.148

Die Erträge aus Weiterbelastungen stammen aus Weiterbelastungen an die ERWE Real Estate GmbH. Bei den periodenfremden Erträgen handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus an ERWE abgetretenen Mieterforderungen vor dem Erstkonsolidierungsstichtag.

(3) Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	02.05 - 31.12.2018
Gehälter	449.290
Soziale Abgaben	70.308
Personalaufwand gesamt	519.599
davon Aufwand für Altersversorgung	1.904

Am 31.12.2018 beschäftigt der ERWE Konzern 9 Arbeitnehmer.

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	02.05. - 31.12.2018
Abschluss- und Prüfungskosten	324.185
Rechts- und Beratungskosten	284.420
Börsennotierung und Hauptversammlung	246.408
Periodenfremde Aufwendungen	171.527
Nebenkosten des Geldverkehrs	157.505
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	100.000
Weiterbelastungen für Vorstandvergütungen	90.000
Werbekosten	83.150
Reisekosten	63.068
Miet- / Leasingaufwendungen	60.369
Vergütungen des Aufsichtsrats	45.000
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	38.140
Kfz-Kosten	22.173
Nicht abziehbare Vorsteuer	21.270
Wartungskosten Hard- / Software	17.390
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	19.081
Übrige	144.788
Gesamt	1.888.474

Die Rechts und Beratungskosten in Höhe von 284.420 EUR resultieren hauptsächlich aus Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den neu erworbenen Immobilien wie beispielsweise Kosten für Grundschuldenträgungen und notarielle Beurkundung, Gründungskosten, HR-Anmeldungen, Vermarktung und Gutachten. Die Aufwendungen für Börsennotierung und Hauptversammlung beinhalten im Wesentlichen die laufenden Kosten der Börsennotierung und die Aufwendungen für Investor Relations (150.196 EUR) sowie die Kosten der Hauptversammlung (96.212 EUR). Die periodenfremden Aufwendungen betreffen Aufwendungen aus Nebenkosten, welche Vorperioden betreffen.

(5) Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge im Zusammenhang mit einem gewährten, zum Bilanzstichtag zurückgeführten Darlehen an die ERWE Real Estate GmbH (25.222 EUR).

(6) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen beinhalten im Wesentlichen Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien (2.109.651 EUR).

(7) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie („basic earnings per share“) berechnet sich wie folgt:

in EUR	02.05. - 31.12.2018
Konzernergebnis (in EUR)	4.913.470
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	4.479.195
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	4.479.195
Anzahl Aktien (in Stück)	16.562.922
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	16.562.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	10.293.656
Verwässerungseffekte	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	10.293.656
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,44
Unverwässertes Ergebnis	0,44
Verwässertes Ergebnis	0,44

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt.

F. Angaben zu Finanzinstrumenten und Zeitwerten

(1) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

a) Klassenbildung

Im ERWE Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die untenstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangaben erfolgte auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Vermögenswerte haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die variabel ver-

zinslichen langfristigen und die kurzfristigen Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der fest verzinslichen langfristigen Finanzkredite wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktinzinses.

c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Die Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 02.05. - 31.12.2018		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	25	0	25
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-1.853	-257	-2.109

in TEUR

AKTIVA

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Übrige kurzfristige Vermögenswerte

PASSIVA

Finanzkredite langfristig
Finanzkredite kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten

Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet		Summe Bilanzposten 31.12.2018
	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value	
Aac	222	222	0	0	222
Aac	965	965	0	0	965
Flac	41.501	43.235	0	0	41.501
Flac	14.810	14.810	0	0	14.810
Flac	2.106	2.106	0	0	2.106
Flac	1.178	1.178	0	0	1.178

Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)
Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Aufwendungen bei den zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten betreffen die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode. Diese Aufwendungen werden unter den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

(2) Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko.

a) Zinsänderungsrisiko

Die Darlehen des Konzerns sind bis auf zwei Ausnahmen alle zu einem festen Zinssatz verzinst. Ein Zinsänderungsrisiko ergibt sich somit lediglich für ein langfristiges Darlehen mit einem Nominalwert von 10.500 TEUR und ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 195 TEUR. Da aber in naher Zukunft kein Anstieg der Zinssätze zu erwarten ist, schätzt die Gesellschaft das Risiko als relativ gering ein. Aufgrund dessen und aufgrund des geringen Anteils an variabel verzinslichen Darlehen wird auf eine Sensitivitätsanalyse verzichtet.

in TEUR

Finanzschulden	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	
Summe gesamt	0

b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt und zur Absicherung dieses Risikos Kauttionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Kreditrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

	2019	2020	2021	nach 2021
Finanzschulden	18.547	13.910	30.342	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	3.284	0	0	0
Summe gesamt	21.831	13.910	30.342	0

d) Finanzierungsrisiko

ERWE ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe von Anleihen angewiesen. Zusätzlich ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Kredite nötig. In den genannten Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus bestehenden Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Hier erfolgt eine laufende Überwachung durch den Vorstand.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.

G. Sonstige Angaben

(1) Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Min-

Angaben zum Operating Leasing nach IAS 17.56 in EUR

Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber

destleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokalmmieten) auf 2.243.104 EUR.

(2) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen:

in EUR	31.12.2018
Miet- und Leasingverpflichtungen	
- innerhalb eines Jahres	92.799
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	324.797
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0
Gesamt	417.596

Diese finanziellen Verpflichtungen resultieren aus dem Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in der Herriotstrasse.

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von 906.401 EUR die innerhalb eines Jahres anfallen und 9.632.918 EUR die bis Ende 2020 anfallen.

Im Zusammenhang mit bereits abgeschlossenen Immobilienankaufsverträgen bestehen Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von 3.500.000 EUR. Der Kaufpreis wurde im ersten Quartal 2019 bezahlt.

2019 bis 1 Jahr	2020 - 2023 1-5 Jahre	ab 2024 größer 5 Jahre
2.886.426	7.566.892	3.933.180



(3) Angaben zu nahestehenden Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Manage-

ment des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ERWE Immobilien AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

in EUR

	31.12.2018 Forderung (+)/Verbindlichkeiten (-)	02.05. - 31.12.2018 Ertrag/Zinsertrag (+) /Aufwand/Zinsen(-)
ERWE als Darlehensgeber:		
ERWE Real Estate GmbH i.H.v. 400 TEUR Rückzahlung in 2018	0	25.091
ERWE als Darlehensnehmer:		
Dr. Olaf Hein (Aufsichtsrat) Darlehen i.H.v. 1 Mio € Rückzahlung im August 2018	0	-30.667
Dr. Holger Henkel (Aufsichtsrat) Darlehen i.H.v. 200 TEUR Rückzahlung im Mai 2018	0	-6.000
Dr. Holger Henkel (Aufsichtsrat) Darlehen an ERWE AG	-500.000	-35.333
ERWE als Leistungsempfänger:		
VGHL Management GmbH	0	-308.044
RW Property Investment GmbH		-45.000
Dr. Holger Henkel (Aufsichtsrat) Rechtsanwaltliche Beratung	0	-72.292
ERWE als Leistungserbringer:		
ERWE Real Estate GmbH		147.000

ERWE hatte der ERWE Real Estate GmbH im Jahr 2018 ein Darlehen in Höhe von 400.000 EUR gewährt, das mit 12 % p.a. verzinst wurde. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde dieses Darlehen getilgt.

Die Aufsichtsräte Dr. Olaf Hein und Dr. Holger Henkel gewährten ERWE Darlehen von insgesamt 1,2 Mio. EUR zu einem Zins von 12 % p.a., welche im Laufe des Jahres 2018 zurückbezahlt wurden. Das bestehende Darlehen von Dr. Holger Henkel in Höhe von 500.000 EUR wird ebenfalls mit 12 % p.a. verzinst und zum 1. Februar 2019 zurückgezahlt.

Die VGHL Management GmbH erhielt im Rahmen von mit ERWE abgeschlossenen Center-, Property- und Facility-Managementverträgen eine Vergütung von 263.043,52 EUR sowie einen Aufwandsersatz in Zusammenhang mit der Vorstandstätigkeit von Herrn Axel Harloff für die Zeit von Mai bis Oktober 2018 von 45.000 EUR.

Die RW Property Investment GmbH erhielt einen dementsprechenden Aufwandsersatz für die Vorstandstätigkeit von Herrn Rüdiger Weitzel in Höhe von 45.000 EUR.

Die Anteile an der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH wurden im Dezember 2018 an die RW Investment Property GmbH zu einem Kaufpreis von 1.000 EUR veräußert.

Im Jahr 2018 erbrachte der ERWE Konzern Dienstleistungen im Wert von 147.000 EUR an die ERWE Real Estate GmbH.

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes und des Aufsichtsrats wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

(4) Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstände der ERWE Immobilien AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Axel Harloff, Dipl. Kaufmann
- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung erhalten. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für beide Vorstände zusammen auf 66.000 EUR.

Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Mitglieder des Aufsichtsrats der ERWE Immobilien AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Dr. Olaf Hein, Dipl. Kaufmann (Vorsitzender)
- Dr. Holger Henkel, Rechtsanwalt, Dipl. Verwaltungsfachwirt
- Carsten Wolff, Kaufmann

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben für die Berichtsperiode insgesamt eine Vergütung in Höhe von 45.000 EUR erhalten.

(5) Honorar des Konzernabschlussprüfers

Das Honorar des Konzernabschlussprüfers beläuft sich für das Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt 142.600 EUR, davon Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 75.000 EUR, sonstige Bestätigungsleistungen (Comfort Letter) in Höhe von 65.000 EUR und für sonstige Leistungen in Höhe von 2.600 EUR. Weitere Leistungen wurden nicht in Anspruch genommen.

(6) Kapitalsteuerung

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige

Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in EUR	30.12.2018	02.05.2018
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	49.585.303	27.353.905
Bilanzsumme	127.119.971	85.888.271
Eigenkapitalquote in %	39,01%	31,85%

Der LTV beläuft sich auf 36,8 Prozent (02.05.2018: 50,2 Prozent). Zur Ermittlung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht.

(7) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Bei den bereits in 2018 abgeschlossenen aufschiebend bedingten Grundstückskaufverträge über rd. 33 ha in Zusammenhang mit dem Projekt Friedrichsdorf ist in 2019 mittlerweile die Eigentumsübergabe erfolgt. Zudem wurden in 2019 weitere Grundstückskaufverträge mit der Stadt Friedrichsdorf über rd. 11,6 ha abgeschlossen.

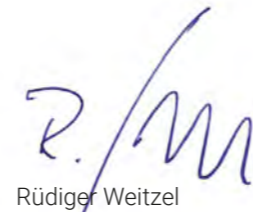
Zudem konnte im April 2019 ein Mietvertrag über einen großen Teil der Flächen der Königspassage (knapp 7.700 qm) mit der Stadt Lübeck abgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE nach dem 31. Dezember 2018 nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 16. April 2019

ERWE Immobilien AG


Axel Harloff
Vorstand


Rüdiger Weitzel
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**

**Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses
und des zusammengefassten Lageberichts**

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese An-

gaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 16. April 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

AUF EINEM BLICK

Aufsichtsrat	Dr. Olaf Hein Dr. Holger Henkel Carsten Wolff	Vorsitzender des Aufsichtsrats Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats Mitglied des Aufsichtsrats
Vorstand	Axel Harloff Rüdiger Weitzel	Mitglied des Vorstands Mitglied des Vorstands
Unternehmensangaben	Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main Frankfurt HRB 113320 ERWE Immobilien AG Herriotstr. 1 60528 Frankfurt am Main T +49 (0) 69 96 37 68 69-0 E-Mail: info@erwe-ag.com www.erwe-ag.com
	Investor Relations	Hillermann Consulting Christian Hillermann Poststraße 14 - 16 20354 Hamburg T +49 (0) 40 320 27 91 - 0 E-Mail: office@hillermann-consulting.de
	Public Relations	german communications Jörg Bretschneider Milchstr. 6b 20148 Hamburg T +49 (0) 40 46 88 330 E-Mail: presse@german-communication.com
	Gezeichnetes Kapital Einteilung Stimmrecht	16.562.922 EUR 16.562.922 Stückaktien 1 Stimme je Aktie
	Angaben zur Aktie	WKN A1X3WX / ERWE ISIN DE000A1X3WX6 Börsenkürzel ERWE
	Designated Sponsor Börsenplätze	ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main Frankfurt a. M. (XETRA), Freiverkehr Berlin, Düsseldorf, Stuttgart
	Geschäftsjahr	Kalenderjahr



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