




ERWE
IMMOBILIEN



**HALBJAHRES
BERICHT**

30. Juni 2020

ERWE Immobilien AG

KENNZAHLEN

ERWE IMMOBILIEN AG

Geschäftsjahr

Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.224	1.673
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.313	679
EBIT	5.956	5.985
bereinigtes EBIT	5.956	6.911
Konzernergebnis	5.559	2.782

Bilanz (TEUR)

	30. Juni 2020	31. Dezember 2019
Investment Properties	171.999	131.910
Immobilienbeteiligungen	6.450	6.225
Net Asset Value (EPRA)	72.830	69.822
NAV je Aktie	4,40	4,22
LTV (in %)	57,2%	46,6%
Bilanzsumme	209.545	162.638
Eigenkapital	63.844	58.285
Anzahl Aktien (in tsd.)	16.563	16.563

Immobilien

Bestandsobjekte	4	3
Projektentwicklungen	2	1
Beteiligungen	1	1
Vermietbare Fläche in qm*	71.674	54.558
Vermietungsstand %**	83,1%	74,5%

* nur Bestandsobjekte inkl. Parkflächen

** nur Bestandsobjekte

Halbjahresbericht
1. Januar 2020 - 30. Juni 2020
ERWE Immobilien AG



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Vorwort des Vorstands	6
Konzern-Zwischenlagebericht	8
Konzernbilanz	12
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	14
Konzern-Kapitalflussrechnung	15
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	16
Konzern-Anhangsangaben	18
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	30





VORWORT DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,
SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Jahr 2020, das eigentlich optimistisch und mit großem Schwung begann, wird voraussichtlich als das Jahr in die Geschichte eingehen, in der nahezu alle Volkswirtschaften der Erde den schärfsten Einbruch in ihrer modernen Geschichte verzeichnen werden müssen. Allein im zweiten Quartal des Jahres brach das Bruttoinlandsprodukt hierzulande um 10,1 Prozent ein, der höchste Wert seit 1970 und deutlich höher als im bisher schwächsten Quartal, den ersten drei Monaten 2009, als sich die Finanzkrise in der Realwirtschaft niederschlug. Die Ursache war wesentlich ein Virus, das sich von China über die ganze Welt verbreitete und nahezu alle Regierungen in der Welt veranlasste, den Stillstand des normalen wirtschaftlichen Geschehens zu verfügen. „Lockdown“, Ausgeh- und Reiseverbote, geschlossene Läden und Gastronomie erzeugten eine Wirtschaftskrise, von der man bisher nicht weiß, wie sie sich entwickelt und welche fundamentalen Folgen sie haben wird.

Das Corona-Virus hat sich auch für die uns so wichtigen Märkte in den deutschen Innenstädten als echter Krisenbeschleuniger erwiesen. Zahlreiche Einzelhandelsunternehmen, darunter viele namhafte, wie Karstadt-Kaufhof, Esprit, Sinn, Tom Tailor, mussten sich unter Schutzschirme bzw. Insolvenzplanverfahren begeben, um nicht ganz unter zu gehen. Die Probleme des stationären Einzelhandels, die seit Jahren sichtbar sind, wurden umso offenkundiger. Leitmedien, wie „Zeit“, „Spiegel“ oder „Handelsblatt“ usw. fragten angstvoll, ob die Innenstädte in Deutschland nun endgültig sterben würden.

Angesichts der Gesamtlage haben auch wir uns natürlich Gedanken gemacht, ob wir mit unserem Geschäftsmodell, der konsequenten Investition und Entwicklung von gewerblichen Flächen in deutschen B- und C-Städten, noch richtig liegen. Um es auf den Punkt zu bringen, wir sind inzwischen der Meinung, dass wir nicht nur das richtige Geschäftsmodell verfolgen, sondern dass wir uns in einem Bereich bewegen, der in den kommenden Jahren beste Chancen bietet. Denn die deutschen Innenstädte werden unisono natürlich nicht sterben, sondern es wird immer mehr Initiativen geben, die Städte umzugestalten. Wir sind sehr sicher, dass wir dabei eine wachsende Rolle spielen werden.



© Scott Graham

Schon mit der Entwicklung unserer aktuellen Bestände können wir mehr und mehr belegen, dass unser Konzept gemischt nutzbarer Flächen angenommen wird und damit nachhaltig erfolgreich ist. Nach Lübeck konnten wir in auch in Krefeld eine weitere Kommune gewinnen, namhafte Flächen unseres Investments langfristig zu mieten. Bei bestehenden Mietern mussten wir überschaubare Mietrückstände hinnehmen. Dort wo Zahlungen ausblieben, werden sie in den nächsten Monaten nachgeholt.

Trotzdem haben wir uns in diesem Jahr vorsichtig verhalten und die Mittel aus unserer ersten Ende 2019/Anfang 2020 platzierten Anleihe noch nicht voll in Anspruch genommen. Bisher wurden drei Investments getätigt, erneut in Krefeld, in Coesfeld bei Münster und in Darmstadt direkt an der Autobahn 5 nicht weit entfernt vom Frankfurter Flughafen. Mit unserem zweiten Investment in Krefeld haben wir die Chance, in bester Innenstadtlage einen Neubau nach unserem Konzept

zu entwickeln und langfristig zu vermieten. In Coesfeld hatten wir Gelegenheit, bereits eine gemischt genutzte Immobilie ebenfalls in 1A-Lage zu erwerben und weiter zu optimieren und in Darmstadt haben wir uns mit dem Kauf eine der letzten Flächen in einem prosperierenden Entwicklungsgebiet gesichert. Dort können wir mit einem Neubau fast das Dreifache an Mietfläche der aktuellen Bestandsimmobilie errichten. Wieder konnten unsere Investitionen zeigen, dass wir zu attraktiven Ankaufpreisen erworben haben, woraus sich erneut ein sehr positiver Effekt für die Fair Value-Bewertung und damit für das Ergebnis des ersten Halbjahres ergab.

Wir werden weiter verstärkt die Gelegenheiten im Markt sondieren und wahrnehmen. Noch verfügen wir über genügend Mittel, werden aber noch in diesem Jahr weitere Kapitalmaßnahmen prüfen, um so ausreichend gewappnet zu sein, beim Umbau der Innenstädte in Deutschland angemessen mitwirken zu können.

Herzliche Grüße

Axel Harloff
Vorstand

Christian Hillermann
Vorstand

Rüdiger Weitzel
Vorstand

Frankfurt am Main, im August 2020

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT

der ERWE Immobilien AG für das erste Halbjahr 2020

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf den Aufbau eines ertragsstarken Gewerbeimmobilienbestands. Bevorzugte Standorte sind aussichtsreiche innerstädtische „A“-Lagen in Klein- und Mittelstädten. Akquiriert werden Immobilien, deren Wertsteigerungspotentiale durch neue Nutzungskonzepte nachhaltig entwickelt werden können, so dass ein renditestarker, werthaltiger Bestand mit deutlich steigenden Einnahmen entsteht.

Die ERWE investiert insbesondere in Immobilien in guten Lagen, die durch gezielte Maßnahmen die Umsetzung neuer Konzepte ermöglichen, die für neue Mietergruppen maßgeschneidert sind. Umgesetzt werden Konzepte für eine gemischte Nutzung der Immobilien, d.h. zur attraktiven Büronutzung, interessante Retailkonzepte für einen Hotelbetrieb, für Gastronomie oder zum Wohnen. Die ERWE beteiligt sich damit aktiv an dem notwendigen Strukturwandel von deutschen Innenstädten, in denen die bisherige Konzentration auf Einzelhandel und Büros zu Gunsten vielfältiger Flächenkonzepte aufgegeben wird, um dem seit vielen Jahren wachsenden Bedeutungsverlust des stationären innerstädtischen Einzelhandels zu begegnen. Damit wird dem Bedürfnis der Menschen entsprochen einen vielfältigen, erlebnisreichen und lebenswerten Stadtraum für sich zu entdecken.

Das Unternehmen stützt sich in all seinen Aktivitäten auf die langjährigen Erfahrungen und das große Netzwerk von Vorstand und Mitarbeitern.

Die ERWE Immobilien AG ist im regulierten Markt (General Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt a.M. (XETRA) und im Freiverkehr in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart (ISIN: DE000A1X3WX6) 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.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren sind das 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 Corona-Krise und das damit verbundene Einfrieren eines großen Teils des wirtschaftlichen Geschehens von etwa Mitte März bis Mitte Mai in dieses Jahres haben der deutschen Wirtschaft einen schweren Konjunkturunbruch verursacht. Das Bruttoinlandsprodukt sank allein im zweiten Quartal 2020 um 10,1 Prozent und damit stärker als je zuvor. Nachhaltig betroffen wurden die Luftfahrt, der Tourismus, der Einzelhandel und die Gastronomie sowie Kulturangebote. Nicht absehbar ist, wie sich die Einbrüche in diesen Branchen langfristig fundamental auswirken werden. Die Regierung hat zur Abwehr der schlimmsten Folgen der Wirtschaftskrise umfangreiche Hilfsmaßnahmen in Gang gesetzt, darunter erhebliche finanzielle Unterstützungen. Auch wurde das Insolvenzrecht weitgehend außer Kraft gesetzt und Vermietern die gesetzliche Möglichkeit genommen, säumigen Mietern zu kündigen.

Für das zweite Halbjahr wird eine größere Welle von Insolvenzen erwartet. Die Finanzmärkte werden weiterhin durch erheblichen Einsatz der Notenbanken gestützt. Die Zinsen dürften auf längere Sicht auf dem Niedrigniveau, zum Teil im negativen Bereich, verharren.

2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Immobilienwirtschaft scheint von den Auswirkungen der Corona-Krise nur wenig berührt. Das Bauhauptgewerbe konnte ungeachtet der Abstandsregeln seine Baustellen fortsetzen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich weiter erhöht und führt erneut zu Preissteigerungen. Und selbst im Markt der Gewerbeflächen werden bisher anziehende Preise

verzeichnet. Nach Untersuchungen des Verbandes der Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) haben sich die Preise für Büroimmobilien in Deutschland allein im zweiten Quartal des Jahres nochmals um 6,3 Prozent (1. Quartal 2020: 8,4 Prozent) erhöht. Die Preise für Einzelhandelsimmobilien gaben moderat um 1,3 Prozent (1. Quartal 2020: -1,1 Prozent) nach. Unverändert kräftig war der Preisanstieg für Wohnimmobilien um 6,0 Prozent im zweiten Quartal 2020 (erstes Quartal 2020: plus 6,5 Prozent). Dass dieser Trend auch im zweiten Halbjahr anhält, wird derzeit weder vom vdp noch von anderen Marktteilnehmern prognostiziert.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im ersten Halbjahr 2020

Nachdem ERWE Ende 2019 erstmals eine Unternehmensanleihe begeben hatte, konnte diese bis Mitte Februar 2020 auf ein Gesamtvolumen von 40 Mio. Euro aufgestockt werden. Die Anleihe läuft vier Jahre bis 2023 und ist mit einer Verzinsung von 7,5 Prozent p.a. ausgestaltet. Damit wurde das Unternehmen ausreichend ausgestattet, um geeignete Neuinvestments einzugehen.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise operierte ERWE im Berichtszeitraum zurückhaltend. Allerdings wurden im ersten Halbjahr drei interessante Investitionsmöglichkeiten genutzt.

In Coesfeld bei Münster, d.h. am nördlichen Rand des Ruhrgebiets, wurde das Objekt „Kupferpassage“ übernommen. Die fast vollständig vermietete, gemischt genutzte innerstädtische Immobilie verfügt über ca. 15.000 qm Nutzfläche sowie 160 Pkw-Stellplätze. Etwa 17 Prozent der Flächen entfallen auf Wohnungen. Der Gebäudekomplex wurde 1985 errichtet, befindet sich in einem guten Zustand und ist u.a. an Hennes & Mauritz, Thalia und dm-Drogerie Markt vermietet. Aufgrund der hohen Zentralität des Centers besteht ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential. Als Gesamtinvestment sind für Kaufpreis und Revitalisierungsmaßnahmen rund 20 Mio. Euro veranschlagt.

Darüber hinaus hat ERWE ein zweites Mal in der Krefelder Innenstadt investiert. Erworben wurde ein bebautes Grundstück in 1A-Lage, in der Friedrichstraße 6-12, unweit des ersten Investments in der St. Anton-Straße/Friedrichstraße. Der Standort bietet die Chance, auf Basis eines bedarfsgerechten Nutzungsmix zukunftsorientiert neu entwickelt zu werden. Errichtet werden soll ein komplett neues Gebäude mit Flächen für Büros, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen, für das bereits Mietinteressenten vorgemerkt wurden. Es bestehen zudem sehr gute Synergien mit dem direkt gegenüberliegenden ERWE-Objekt, wo neben Büros und Einzelhandel mit der Stadt Krefeld und dem Bekleidungsunternehmen C&A als Mieter über 420 Parkplätze

in dem gerade frisch renovierten Parkhaus der ERWE angeboten werden. Insgesamt sollen rund 22 Mio. Euro in dem Neubauvorhaben in Krefeld investiert werden.

Anfang Juni wurde ein Vertrag über den Erwerb einer durch Büro-, Produktions- und Logistikflächen genutzte Immobilie in einem sich stark entwickelnden Gewerbegebiet von modernen Bürogebäuden mit internationalen Mietern in Darmstadt unweit der Autobahn 5 und damit auch unweit des Frankfurter Flughafens unterzeichnet. Auf Basis des gültigen Baurechts bietet die Liegenschaft, die derzeit Flächen von rund 2.700 qm aufweist, die Option, einen Neubau mit mehr als dreifach größerer Fläche zu errichten. Insgesamt wird ERWE für die Übernahme und Entwicklung der Immobilie rund 24 Mio. Euro investieren.

Im Januar wurde die Neuausrichtung der Passage in der historischen Innenstadt von Lübeck fortgesetzt und das Objekt in LICHTHOF Lübeck umbenannt. Der neue Name steht nicht nur für den Neuanfang, sondern auch für das neue Konzept „Service trifft Shopping & Genuss“. Von den im Frühjahr 2019 an die Stadt Lübeck vermieteten Flächen konnte ein weiterer Abschnitt mit ca. 3.000 qm übergeben werden. Die restlichen Flächen werden im Herbst übergeben. Insgesamt hat die Stadt Lübeck rund die Hälfte des Objekts im Wesentlichen als Bürgerzentrum langfristig angemietet.

Das Objekt Krefeld I wurde bereits in 2019 in großen Teilen modernisiert. Nach Sanierung und Modernisierung wurde das Parkhaus über zehn Jahre an die APCOA Parking GmbH vermietet. Für die rund 3.400 qm großen Büroflächen liefen während des Berichtszeitraumes die Verhandlungen über eine Anmietung durch die Stadt Krefeld, die auf den Flächen verschiedene Behördenbereiche unterbringen möchte. Die Verhandlungen führten im Juli zu einem erfolgreichen Abschluss mit der Stadt.

Der Umbau der ehemaligen Büroflächen der Postgalerie in der Domstadt Speyer, die künftig dem Hotelbetrieb des Betreibers Amedia dienen, lief im Berichtszeitraum weiterhin plangemäß. Die ersten 54 von geplanten etwa 115 Zimmern wurden fristgerecht übergeben. Die restlichen Flächen folgen im Herbst des Jahres. Es ist geplant, weitere Retail- und Gastronomieflächen im ersten Quartal 2021 zu übergeben. Derzeit sind die rund 17.000 qm Fläche der Postgalerie zu 83 Prozent vermietet.

Das neue Business-Center TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. wird ERWE in mehreren Abschnitten errichten. Geplant ist zunächst der Bau des ersten Bauabschnitts mit den Bürogebäuden Lab West und Lab North mit einer gesamten Mietfläche von über 21.000 Quadratmetern. Die bereits beantragte Baugenehmigung wird für Ende 2020 erwartet. Mit dem Bau wird begonnen, wenn für mindestens 65 Prozent der Flächen Vorvermietungen vorliegen. Die ERWE führt

bereits diverse Gespräche mit potenziellen Mietern, die sich für Flächen im TAUNUS LAB interessieren.

Beim Frankfurter Airport Center, an dem ERWE 10,1 Prozent hält, konnten zwischenzeitlich durch die ERWE Bestands- und Projektentwicklung die Vermietungsquote von ursprünglich 66 Prozent auf derzeit 96 Prozent gesteigert werden. Die Umbaumaßnahmen laufen weiterhin fristgemäß und budgetkonform.

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

Ertragslage

Aufgrund des Wachstums durch Übernahme weiterer Immobilienbestände haben sich im Berichtszeitraum Erträge und Kosten der ERWE Immobilien AG im Konzern weiter erhöht. So stiegen die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in den ersten sechs Monaten des Jahres 2020 auf 2,224 Mio. Euro (Vorjahresperiode: 1,673 Mio. Euro). Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 1,314 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 0,679 Mio. Euro). Die Personalaufwendungen wuchsen hauptsächlich aufgrund der Integration der ERWE Immobilienmanagement GmbH und dem Aufwand, der sich aus dem virtuellen Beteiligungsprogramm ergibt, auf 2,342 Mio. Euro (Vorjahr: 0,705 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen, bedingt durch das größere Volumen, auf 1,837 Mio. Euro (1,391 Mio. Euro).

Eine deutliche Auswirkung auf die Ergebnisrechnung hatte erneut die Fair Value-Bewertung nach IFRS der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Wesentlichen Einfluss hatte die positive Bewertung durch den günstigen Einkauf der im Berichtszeitraum übernommenen Immobilie in Coesfeld. Insgesamt ergab sich ein Betrag von 8,125 Mio. Euro nach 5,763 Mio. Euro im Vorjahresvergleichszeitraum, der wesentlich der Bewertung der Grundstücke in Friedrichsdorf entstammte. Die Wertadjustierung der Beteiligung am Airport Center 1 am Frankfurter Flughafen fiel dagegen mit 0,225 Mio. Euro niedriger als im Vorjahr aus (1,3 Mio. Euro), als in größerem Umfang Neuvermietungen abgeschlossen werden konnten.

Einen weiteren positiven Effekt hatte ein Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von 2,629 Mio. Euro. Dieser ist darauf zurückzuführen, dass die Gesellschaft für eine weitere Immobilie davon ausgeht, dass eine gewerbesteuerfreie Veräußerung möglich ist und somit lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt werden. Abzüglich der auf 3,033 Mio. Euro (Vorjahr: 1,873 Mio. Euro) erhöhten Finanzaufwendungen ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr auf 5,559 Mio. Euro (2,782 Mio. Euro) verdoppeltes Konzernergebnis. Das um Sondereffekte berei-

nete EBIT lag mit 5,956 Mio. Euro unter dem des ersten Halbjahres 2019 (6,911 Mio. Euro).

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt auch im laufenden Geschäftsjahr 2020 die erheblichen Investitionsanstrengungen des Konzerns. So flossen zusammen 32,313 Mio. Euro für Kaufpreiszahlungen sowie Investitionen in die Immobilien ab. Aus der betrieblichen Tätigkeit ergab sich per Saldo ein Abfluss von 6,976 Mio. Euro. Die liquiden Mittel, die per Ende 2019 19,055 Mio. Euro betragen, erhöhten sich angesichts der erfolgreichen Aufstockung der ersten Unternehmensanleihe der ERWE per Ende Juni 2020 auf 25,390 Mio. Euro.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernbilanz ist vor allem durch die Übernahme der Immobilien in Coesfeld und Krefeld weiter gewachsen und zeigt zum Ende des Berichtszeitraums eine Summe von 209,544 Mio. Euro gegenüber 162,637 Mio. Euro per 31.12.2019. Die größte Bilanzposition bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 171,999 Mio. Euro nach 131,910 Mio. Euro zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres.

Trotz der enormen Investitionstätigkeit, die wesentlich durch Fremdkapital finanziert wurde, sowie der Aufnahme der Unternehmensanleihe zeigt die Konzernbilanz der ERWE eine hohe Eigenkapitalstärke. Die Eigenkapitalquote lag Ende Juni 2020 bei 30,47 Prozent, obwohl sich die kurz- und langfristigen Finanzschulden per Saldo erhöht haben.

Der Loan-to-Value erreichte in der Folge zum Bilanzstichtag einen Wert von 57,2 Prozent nach 46,6 Prozent Ende 2019. Damit bewegt sich der LTV weiterhin im Zielkorridor von unter 60 Prozent. Die Bewertung der Assets von ERWE zeigt sich in einem Net Asset Value je Aktie, der gegenüber Ende 2019 von 4,22 Euro auf 4,40 Euro gestiegen ist, was deutlich über der Aktienkursnotierung zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des Zwischenabschlusses liegt.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im laufenden Geschäftsjahr 2020 kann die ERWE Immobilien AG belegen, dass sich das Geschäftsmodell und die Strategie als richtig erweisen. Im Berichtszeitraum konnten die Immobilienbestände durch Investitionen wesentliche Fortschritte in ihrer Entwicklung machen.

Darüber hinaus geht die Strategie auf, die übernommenen Immobilien durch gezielte Investitionen neuen Nutzergruppen zuführen zu können, die zu nachhaltigen Einnahmen und einer steigenden Bewertung der Immobilien beitragen.

III. Prognosebericht

Auf eine Beurteilung oder Prognose über die allgemeine konjunkturelle Entwicklung verzichtet ERWE angesichts der unwägaren Situation, die allein eine mögliche Wiederausbreitung des Corona-Virus nach sich ziehen könnte. Ein langfristiger und nachhaltiger Niedergang des wirtschaftlichen Geschehens könnte jedoch die Vermietung und damit auch die Wertbeständigkeit des Immobilienbestands der ERWE gefährden. Danach sieht es jedoch zum Redaktionsschluss des Halbjahresberichts nicht aus.

Während des Lockdowns mussten nur mit einigen Mietern auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen Vereinbarungen über eine Stundung von Mieten getroffen werden. Schon im Juni hat sich Lage in den Objekten der ERWE stabilisiert. ERWE geht zudem davon aus, dass die gestundeten Mieten spätestens bis Mitte kommenden Jahres nachgezahlt werden.

Die künftige Vermietungssituation hat sich aus heutiger Sicht weiter verbessert, da die Vermietung der Büroflächen im Objekt in Krefeld I nach Ablauf des Berichtszeitraums an die Stadt Krefeld fest vereinbart wurde. Damit mietet nach Lübeck eine weitere Kommune in einem größeren Umfang Flächen der ERWE. Der Mietvertrag mit Krefeld I läuft über zehn Jahre mit einer Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre.

Die Mieten der Hotelgruppe Amedia für das Hotel in der Postgalerie Speyer werden gemäß der Vereinbarung erst ab Anfang 2021 zu zahlen sein. Bis dahin sollte sich die derzeit schwierige Lage des Städtetourismus entspannt haben.

ERWE verfolgt weiterhin das Ziel, mittelfristig ein Portfolio mit einem Gesamtwert von ca. 500 Mio. bis 1 Mrd. Euro aufzubauen. Für aktuell weitere Investments stehen noch Mittel aus der Unternehmensanleihe zur Verfügung. Gleichwohl prüft ERWE weitere Kapitalmaßnahmen, um die vielen Chancen, die sich derzeit in deutschen Innenstädten ergeben, angemessen wahrnehmen zu können.

Auf Grundlage der vergleichsweise stabilen Mietentwicklung und der bereits erfolgten günstigen Investitionen in neue Objekte, geht ERWE für das Jahr 2020 von einem moderat steigendem Net-Asset Value aus.

IV. Chancen- und Risikobericht

4.1. Chancen

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung und dem Wachstum als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Im ersten Halbjahr 2020 konnte die Gesellschaft ihr Portfolio weiter ausbauen. Der Erwerb der Liegenschaften in Krefeld und Coesfeld erhöhte die Bilanzsumme. Mit den Zukäufen erarbeitet sich die Gesellschaft wesentliche Chancen mit ihren Portfolien und einer gezielten Investitionsstrategie den Wert der Immobilien stetig zu heben und nachhaltig Erträge aus den Portfolien zu erzielen.

4.2 Risiken

Der ERWE-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand zu halten, auszubauen und zu optimieren. Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt.

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns, obwohl die Auswirkungen der Corona-Pandemien als gering zu bezeichnen sind. Es gibt bei wenigen Mietern Stundungen oder verzögerte Zahlungen. Das Unternehmen rechnet zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht mit Mietausfällen oder wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ERWE-Konzerns. Das Liquiditätsrisiko wird weiterhin aufgrund des gegenwärtig hohen Cash-Bestandes als sehr gering angesehen. Finanzierungsrisiken sind erkennbar, da die Banken derzeit restriktiver bei der Kreditvergabe von Immobilien vorgehen. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass die Kreditvorgaben der Bankpartner erfüllt werden und der Finanzierungsmarkt weiterhin marktgerechte Konditionen der Gesellschaft anbietet. Für die in die Bilanz aufgenommenen Immobilien gelten die im Geschäftsbericht 2019 beschriebenen Risiken.

V. Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet in den nächsten ein bis zwei Jahren zumindest eine allmählich sich stabilisierende konjunkturelle Entwicklung. Die Kapitalmärkte sollten unter allerdings hohen Schwankungen ihr erreichtes Niveau verteidigen. 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 sich der Vorstand für die Bewältigung künftiger Risiken jedoch gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Frankfurt am Main, im August 2020

Aktiva

EUR		30. Juni 2020	31. Dezember 2019
Langfristige Vermögenswerte			
		1.435.111	1.466.970
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.1	171.998.600	131.910.000
Anteile an assoziierten Unternehmen		6.449.752	6.224.752
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2	518.734	0
		180.402.197	139.601.722
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.3	837.373	340.885
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		672.514	619.848
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		500.000	1.894.300
Sonstige Vermögenswerte	D.4	1.641.132	1.021.503
Ertragsteuerforderungen		101.283	104.449
Liquide Mittel		25.389.980	19.055.016
		29.142.283	23.036.000
Aktiva Gesamt		209.544.480	162.637.721

Passiva

EUR		30. Juni 2020	31. Dezember 2019
Eigenkapital			
		16.562.922	16.562.922
		11.020.843	11.020.843
		14.359.044	14.359.044
		18.032.036	12.747.254
		59.974.845	54.690.063
		3.868.649	3.594.773
		63.843.494	58.284.836
Langfristige Verbindlichkeiten			
	D.5	56.019.794	69.726.396
	D.7	837.060	36.960
		2.343.114	2.563.180
	D.6	12.628.733	15.299.656
		71.828.701	87.626.192
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
		16.318	16.318
	D.5	71.738.055	13.688.584
		218.195	946.506
		414.213	389.283
	D.8	1.485.503	1.686.002
		73.872.285	16.726.693
		209.544.480	162.637.721

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

EUR		1. Jan. - 30. Jun. 2020	1. Jan. - 30. Jun. 2019
	Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.224.434	1.673.135
	Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-910.975	-994.148
	Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.313.459	678.987
	Sonstige betriebliche Erträge	471.706	337.900
	Personalaufwendungen	-2.341.832	-704.883
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.836.991	-1.390.535
	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.124.469	5.763.190
	Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	225.000	1.300.000
	Ergebnis vor Steuern und Zinsen	5.955.810	5.984.660
	Finanzerträge	7.000	3.871
	Finanzaufwendungen	-3.033.387	-1.872.529
	Ergebnis vor Steuern	2.929.423	4.116.003
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.629.235	-1.334.324
	Konzernergebnis / Gesamtergebnis	5.558.659	2.781.678
	davon entfallen auf:		
	Aktionäre des Mutterunternehmens	5.284.782	2.764.463
	Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	273.877	17.215
	Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,17
	Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,17

Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

EUR	1. Jan. - 30. Jun. 2020	1. Jan. - 30. Jun. 2019
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern	5.955.810	5.984.660
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	105.874	13.817
Bewertungsergebnis	-8.124.469	-5.763.190
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-225.000	-1.300.000
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-496.489	125.008
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	-662.186	-549.537
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	800.100	-121.617
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-347.255	-1.615.742
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-270.307	348.875
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	178.841
Operativer Mittelzufluss /-abfluss	-3.263.922	-2.698.885
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-3.670.510	-1.864.490
Erhaltene Zinsen	56	3.871
Ertragsteuerzahlungen	-41.687	-8.039
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-6.976.063	-4.567.542
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-22.241.755	-3.006.638
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-9.997.000	-1.054.994
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-74.016	-69.997
Investition in Eigenkapitalinstrumente anderer Unternehmen	0	-133.929
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-32.312.771	-4.265.557
Tilgung Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	-195.136	0
Aufnahme von Finanzkrediten	45.818.934	5.960.000
Rückzahlung von Finanzkrediten	0	-6.659.609
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	45.623.798	-699.609
Veränderung der liquiden Mittel	6.334.964	-9.532.708
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	19.055.016	19.151.851
Liquide Mittel am Ende der Periode	25.389.980	9.619.143

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	12.747.254	54.690.063	3.594.773	58.284.836
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	5.284.782	5.284.782	273.877	5.558.658
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. Jun. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	18.032.036	59.974.845	3.868.650	63.843.494

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 01. Jan. 2019	16.562.922	11.020.843	14.390.301	4.479.195	46.453.261	3.132.041	49.585.302
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	2.764.463	2.764.463	17.215	2.781.678
Sonstige Veränderungen	0	0	-24.166	0	-24.166	25.101	935
Stand am 30. Jun. 2019	16.562.922	11.020.843	14.366.135	7.243.658	49.193.558	3.174.357	52.367.915



Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

A. Allgemeine Informationen

(1) Angaben zum Unternehmen

Die ERWE Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „ERWE AG“ genannt) als Mutterunternehmen des Konzerns ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 113320 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Herriotstraße 1 in 60528 Frankfurt am Main. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 sind die ERWE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „ERWE“).

Das Unternehmen ist im Regulierten Markt (General Standard) an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main und im Freiverkehr in Berlin, Stuttgart und Düsseldorf 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. 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.

(2) Grundlagen der Abschlusserstellung

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020. Er wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss stellt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 eine Aktualisierung des letzten regulären Konzernabschlusses dar und enthält dementsprechend nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG zum 30. Juni 2020 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2020 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der ERWE AG ist der Euro (EUR). Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben. Durch den Verzicht auf die Angabe von Centbeträgen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde am 28. August 2020 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungsmethoden sowie Schätzungen

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

C. Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

(1) Konsolidierungsgrundsätze

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

(2) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2020 einschließlich des Mutterunternehmens 21 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2020	2019
Stand 01.01.	11	9
Zugänge	10	2
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	21	11

In der aktuellen Berichtsperiode kamen 10 Gesellschaften durch Neugründung zum Konsolidierungskreis der ERWE hinzu. Die Gesellschaften sowie die Beteiligungsverhältnisse können der untenstehenden Tabelle entnommen werden (Nummer 12. bis 21.).

Der Konsolidierungskreis per 30. Juni 2020 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Voll konsolidierte Unternehmen:					
1.	ERWE Immobilien AG	Frankfurt a.M.			Holding
2.	ERWE Properties GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	1	Holding
3.	ERWE Service und Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	1	Dienstleister
4.	ERWE Parking GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	1	Dienstleister
5.	ERWE Immobilienmanagement GmbH	Hamburg	74,9	1	Dienstleister
6.	ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Bestandshalter
7.	ERWE Betriebs GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Betriebsvorrichtungen
8.	ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	Frankfurt a.M.	94,9	2	Projektentwicklung
9.	ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	Frankfurt a.M.	90,0	2	Bestandshalter
10.	ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	Frankfurt a.M.	90,0	2	Bestandshalter
11.	ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	Frankfurt a.M.	90,0	2	Bestandshalter
12.	ERWE Darmstadt I GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Bestandshalter
13.	ERWE Immobilien Projekt 999 GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
14.	ERWE Projekt Saarlouis GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
15.	ERWE Projekt Homburg GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
16.	ERWE Projekt Bergisch-Gladbach GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
17.	ERWE Projekt Wiesbaden GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
18.	ERWE Projekt Recklinghausen GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
19.	ERWE Projekt Hagen GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
20.	ERWE Projekt Hanau GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Vorratsgesellschaft
21.	ERWE Projekt Krefeld GmbH	Frankfurt a.M.	100,0	2	Projektentwicklung

(3) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Zwischenberichtsperiode

In der Zwischenberichtsperiode wurden erstmals die in 2020 neu gegründeten Gesellschaften ERWE Darmstadt I GmbH, ERWE Immobilien Projekt 999 GmbH, ERWE Projekt Saarlouis GmbH, ERWE Projekt Homburg GmbH, ERWE Projekt Bergisch-Gladbach GmbH, ERWE Projekt Wiesbaden GmbH, ERWE Projekt Recklinghausen GmbH, ERWE Projekt Hagen GmbH, ERWE Projekt Hanau GmbH und die ERWE Projekt Krefeld GmbH in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Alle zuvor genannten Gesellschaften haben ihren Sitz in Frankfurt am Main.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Buchwert zum 01.01.	131.910.000	101.910.000
Zukäufe (+)	21.967.131	7.223.200
Sonstige Zugänge (+)	9.997.000	8.372.054
Zugänge Nutzungsrechte	0	1.747.392
Zeitwert-Veränderungen (+/-)	8.124.469	12.569.201
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen (+)	0	88.153
Buchwert zum 30.06. bzw. 31.12.	171.998.600	131.910.000

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 Zukäufe resultieren aus den Erwerben der Immobilien Kupferpassage Coesfeld und Krefeld II. Die sonstigen Zugänge ergeben sich aus der Aktivierung von Revitalisierungskosten. Die Zeitwerterhöhungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung der Kupferpassage Coesfeld.

(2) Geleistete Anzahlungen

Die im Konzern ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von 518.734 EUR betreffen hauptsächlich die Anzahlung für den Erwerb einer Immobilie in Darmstadt.

(3) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 837.373 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 (340.885 EUR) um 496.489 EUR erhöht. Sie resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 räumt Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Diese Möglichkeit wurde von einigen Mietern in Anspruch genommen. Zum 30. Juni 2020 wird davon ausgegangen, dass die Mieter weiterhin solvent und die Forderungen werthaltig sind.

(4) Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	1.033.037	542.607
Anzahlungen für Projektanbahnung	238.022	145.966
Kaution	176.848	175.448
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	128.350	102.668
Debitorische Kreditoren	25.169	166
Zinsforderungen	140	84
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	39.564	54.564
Gesamt	1.641.132	1.021.503

(5) Finanzschulden

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

Zum 30. Juni 2019 bestehen die folgenden variabel und festverzinsten Finanzschulden:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
langfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	0	11.920.525
festverzinsliche Finanzschulden	56.019.794	57.805.871
langfristige Finanzschulden, gesamt	56.019.794	69.726.396
kurzfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche Finanzschulden	24.275.525	12.355.000
festverzinsliche Finanzschulden	47.462.530	1.333.584
kurzfristige Finanzschulden, gesamt	71.738.055	13.688.584

Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen in der Berichtsperiode statt:

in EUR	01.01.20	Tilgun- gen	Aufnahme / Amorti- sation	Umglie- derung / Fristig- keiten	Bewertungs- effekte iZm. der Effektiv- zinsmethode	30.06.20
langfristige Finanzverbindlichkeiten	69.726.396	0	43.972.149	-57.760.255	81.504	56.019.794
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	13.688.584	0	49.401	57.760.255	239.815	71.738.055
Summe Finanzverbindlich- keiten	83.414.980	0	44.021.550	0	321.319	127.757.849

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 127.758.850 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 (83.414.980 EUR) um 44.342.870 EUR erhöht. Die Aufnahme in Höhe von 44.412.599 EUR beinhaltet im Wesentlichen den Zufluss durch die zweite Tranche der Anleihe in Höhe von 28.450.000 EUR sowie die Aufnahme des Darlehens für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilie Kupferpassage Coesfeld in Höhe von 15.962.599 EUR. Die Umgliederungen betreffen Darlehen der ERWE Immobilien Projekt 222 GmbH (EUR 39.442.632), ERWE Immobilien Projekt 333 GmbH (EUR 12.191.525), ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH (EUR 3.000.000), ERWE Immobilien AG (EUR 3.000.000) und der ERWE Immobilien Projekt 555 GmbH (EUR 127.100) die alle im ersten Halbjahr 2021 zur Rückzahlung fällig sind.

Die im Dezember 2019 im Freiverkehr (Open Market) der Deutschen Börse ausgegebene erstrangige Schuldverschreibung wurde von der ERWE im Februar 2020 auf 40 Mio. EUR aufgestockt. Die Unternehmensanleihe ist mit 7,5% p.a. verzinst und ist am 10. Dezember 2023 fällig. Die Zinsen werden halbjährlich bezahlt. Die Anleihe ist unbesichert.

Die Finanzkredite sind durch die Gesellschaft ansonsten im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (30. Juni 2020: 112.150.000 EUR; 31. Dezember 2019: 85.300.000 EUR). Als weitere Sicherheit dient die Abtretung von Mieteinnahmen.

Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibung verpflichten zur Einhaltung von Financial Covenants (Change-of-Control, Verschuldungsrelationen, Kapitaldienstdeckungsquote). Bei einer Verletzung dieser Vorgaben sind die Anleihegläubiger berechtigt, von der Emittentin die Rückzahlung zu verlangen. Möglichen Vertragsverletzungen bei den Financial Covenants wird über eine regelmäßig erfolgte Überwachung begegnet, so dass ein sich abzeichnender Bruch von Covenants möglichst frühzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. Zudem darf keine Ausschüttung erfolgen, wobei beschränkte Zahlungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind.

(6) Latente Steuern

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.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. 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.

Für temporäre Differenzen zwischen den im Konzernabschluss bilanzierten Immobilienwerten und den steuerlichen Buchwerten dieser Immobilien sind passive latente Steuern in der Höhe anzusetzen, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen bei einer fiktiven Veräußerung der Immobilie mit Steuern belastet werden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass eine solche Veräußerung teilweise gewerbesteuerfrei erfolgen kann und setzt für die temporären Differenzen der entsprechenden Immobilien daher lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag an.

Im Berichtszeitraum geht die Gesellschaft davon aus, dass für eine weitere Immobilie erstmalig die Voraussetzungen für eine solche gewerbesteuerfreie Veräußerung vorliegen, so dass betreffend dieser Immobilie nunmehr lediglich passive latente Steuern in Höhe des Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag angesetzt werden. Gegenüber der Belastung mit dem vollen Steuersatz ergibt sich hieraus eine um rd. 4,3 Mio. EUR geringere Steuerbelastung, die als Ertrag in der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen wird.

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 Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	30.06.20	31.12.19
Steuerliche Verlustvorträge	1.681.042	1.692.242
Latente Steueransprüche vor Saldierung	1.681.042	1.692.242
Saldierung	-1.681.042	-1.692.242
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13.950.917	16.623.537
Finanzierungskosten	319.319	332.412
At Equity Beteiligung	39.540	35.948
Latente Steuerschulden vor Saldierung	14.309.776	16.991.898
Saldierung	-1.681.042	-1.692.242
Latente Steuerschulden nach Saldierung	12.628.733	15.299.656

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

in EUR	01.01.20	Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.20
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-16.623.537	2.672.620	-13.950.917
Finanzierungskosten	-332.412	13.094	-319.319
At Equity Beteiligung	-35.948	-3.592	-39.540
Verlustvorträge	1.692.242	-11.200	1.681.042
Gesamt	-15.299.656	2.670.923	-12.628.733

(7) Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.01.20	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	30.06.20
Rückstellung für Aufbewahrung	36.960	0	0	0	36.960
Rückstellung für Personalkosten	0	0	0	800.100	800.100
Gesamt	36.960	0	0	800.100	837.060

in EUR	01.01.19	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.19
Rückstellung für Aufbewahrung	4.758	0	0	32.202	36.960
Rückstellung für Personalkosten	0	0	0	0	0
Gesamt	4.758	0	0	32.202	36.960

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 837.060 EUR setzen sich zusammen aus den Rückstellungen für Aufbewahrung sowie der Rückstellung für ein virtuelles Beteiligungsprogramm.

Virtuelles Beteiligungsprogramm

Beschreibung des Programms:

Die ERWE Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2020 ein virtuelles Beteiligungsprogramm aufgelegt, das den Zweck verfolgt, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Den Berechtigten wird dabei eine schuldrechtliche, virtuelle Beteiligung an der Wertentwicklung der Aktien der Gesellschaft eingeräumt. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sehen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von maximal 3.000.000 Wertsteigerungsrechten (virtuelle Aktien) vor. Die Einräumung erfolgt hierbei stets durch den Abschluss individueller Einräumungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und dem Begünstigten, wobei grundsätzlich der Barausgleich vorgesehen ist.

Vesting Bedingungen:

Die Ausübung der durch das Beteiligungsprogramm eingeräumten Wertsteigerungsrechte ist dabei von der Ableistung einer bestimmten Dienstzeit abhängig. Scheidet der Begünstigte aus welchem Grund auch immer vorzeitig aus seinem Dienstverhältnis mit der ERWE Immobilien AG aus, verfallen seine bis dahin noch nicht erdienten virtuellen Aktien ersatzlos. Der Begünstigte erdient dabei ein Viertel der eingeräumten Wertsteigerungsrechte erstmals und vollständig mit Ablauf von einem Jahr. Die restlichen drei Viertel der eingeräumten Wertsteigerungsrechte werden innerhalb von weiteren sechsunddreißig Monaten alle zwölf Monate in drei gleich große Pakte in Höhe von je einem Viertel sukzessive erdient.

Bewertung:

Für die Bewertung der den Mitgliedern des Vorstandes zugeteilten virtuellen Aktien wurde das Binominalmodell (Optionspreismodell) gewählt. Basierend auf den vereinbarten Vertragsbedingungen ergibt sich zum 30. Juni 2020 der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Optionswert.

	Gesamt	davon Vorstände		
		Axel Harloff	Heinz-Rüdiger Weitzel	Christian Hillermann
Bewertung zum 30.06.2020				
Anzahl vertraglich erdienter virtueller Aktien	-	-	-	-
Anteilig erfasste Anzahl der virtuellen Aktien im Aufwand	489.519	206.235	206.235	77.048
Zeitwert je virtuelle Aktie	1,63	1,65	1,65	1,54
Im Berichtsjahr erfasster Aufwand	800.100	340.580	340.580	118.940
Rückstellung zum Stichtag	800.100	340.580	340.580	118.940
Davon innerer Wert für die zum Stichtag vertraglich erdienten virtuellen Aktien	-	-	-	-

(8) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten zum Stichtag die folgenden Positionen:

in EUR	30.06.2020	31.12.2019
Zinsabgrenzung	545.458	745.413
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	404.749	326.440
Verbindlichkeiten für Personal	206.862	56.562
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	159.613	299.055
Erhaltene Kautionen	75.448	75.448
Verbindlichkeiten für Abschluss- und Prüfungskosten	47.000	161.480
Verbindlichkeiten für Vergütung AR	33.750	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.623	21.604
Gesamt	1.485.503	1.686.002

E. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern bilanziert die Leasingverträge, die zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen wurden, als Operating-Leasingverträge. Diesbezüglich ergaben sich in der Zwischenberichtsperiode keine Veränderungen im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019. Die erhaltenen Leasingraten aus den Operating-Leasingverträgen werden in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung setzt sich für die Zwischenberichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.224.434	1.673.135
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-910.975	-994.148
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	1.313.459	678.987

Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb und der Vermietung der Kupferpassage Coesfeld ab Mai 2020, Erlösen aus der Vermietung eines Parkplatzes in Speyer sowie zusätzlichen Mieterträgen aus der Anmietung von Flächen durch die Stadt Lübeck im Lichthof Lübeck.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten sowie Reparaturen und Instandhaltung. Der Rückgang dieser Aufwendungen ist im Wesentlichen darauf zurück zu führen, dass die Verwaltung / das Centermanagement der Objekte nunmehr durch eigenes Personal erfolgt, während dies in der Vorjahresvergleichsperiode noch fremd vergeben war.

(2) Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Gehälter	2.203.115	638.407
Gesetzliche Sozialaufwendungen	138.717	66.476
Personalaufwand gesamt	2.341.832	704.883
davon Aufwand für Altersvorsorge	2.142	1.428

Der Anstieg des Personalaufwandes gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1.636.949 ergibt sich vor allem aufgrund der gestiegenen Mitarbeiteranzahl sowie dem Aufwand in Höhe von 800.100 EUR, der sich aus dem virtuellen Beteiligungsprogramm ergibt.

(3) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Rechts- und Beratungskosten	648.622	240.352
Versicherungen	125.675	95.955
Börsennotierung und Hauptversammlung	120.355	195.800
Nicht abziehbare Vorsteuer	110.224	14.915
Abschluss- und Prüfungskosten	108.412	172.731
Abschreibung Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	105.874	13.817
Nebenkosten des Geldverkehrs	99.143	57.857
Werbekosten	88.780	82.848
Reisekosten	61.074	43.845
Miet- und Leasingaufwendungen	39.331	82.099
Vergütung Aufsichtsrat	33.750	33.750
Fremdleistungen	30.234	52.111
Raumkosten	30.096	0
KFZ-Kosten	23.679	3.111
Wartungskosten Hard- / Software	9.819	13.229
Nachträglicher Aufwand Erstkonsolidierung von at Equity Beteiligungen	0	133.929
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	201.923	154.185
Gesamt	1.836.991	1.390.535

(4) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Zinsaufwendungen Finanzschulden	2.978.672	1.467.637
Vorfälligkeitsentschädigung	0	400.000
Sonstige Finanzaufwendungen	54.715	4.892
Gesamt	3.033.387	1.872.529

Gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum sind die Finanzaufwendungen um 1.160.858 EUR gestiegen. Dieser Anstieg resultiert überwiegend aus den Zinsaufwendungen für die Unternehmensanleihe.

(5) Ergebnis je Aktie

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

in EUR	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Konzernergebnis (in EUR)	5.558.659	2.781.678
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	5.284.782	2.764.463
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	5.284.782	2.764.463
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	16.565.922	16.562.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	16.565.922	16.562.922
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	16.565.922	16.562.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,17

F. Sonstige Angaben

(1) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in EUR	30.06.20 Forderung (+)/ Verbindlichkeiten (-)	01.01.-30.06.2020 Ertrag/Zinsertrag(+) / Aufwand/Zinsen (-)
ERWE als Darlehensnehmer:		
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 333	-295.406	-16.875
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 555	-139.060	-7.944
Ehlerding Stiftung	-3.000.000	-127.500
ERWE als Darlehensgeber:		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	573.242	6.944
ERWE als Leistungsempfänger:		
ERWE Real Estate GmbH	0	-26.875
RW Property Investment GmbH	0	-4.698
Nicole Harloff (Geschäftsführerin ERWE Immobilien Management GmbH)	-629	-65.972
Dr. Holger Henkel (Aufsichtsrat) Rechtsanwältliche Beratung	0	-218
ERWE als Leistungserbringer		
ERWE Real Estate GmbH	0	3.000
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	47.600	243.490

Im Juni 2019 wurde bei der Ehlerding Stiftung ein Darlehen über 3.000.000 EUR aufgenommen. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren und wird mit 8,5 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2020 belief sich der Zinsaufwand auf 127.500 EUR.

Darüber hinaus vergab die VGHL Management GmbH Darlehen an die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH in Höhe von 270.000 EUR sowie an die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH in Höhe von 127.100 EUR. Beide Darlehen werden mit 12,5 % p.a. verzinst. Im ersten Halbjahr 2020 belief sich der Zinsaufwand der ERWE 333 auf 16.875 EUR und der ERWE 555 auf 7.944 EUR.

Bei Gründung der ERWE Immobilienmanagement GmbH beteiligte sich Nicole Harloff mit 25,1 % an dieser Gesellschaft. Im Rahmen Ihrer Tätigkeit als Geschäftsführerin der ERWE Immobilienmanagement GmbH erhielt sie im Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 Bezüge in Höhe von 65.972 EUR.

Im ersten Halbjahr 2020 erbrachte ERWE Projektentwicklungs- und -managementleistungen für 243.490 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Darüber hinaus vergab die ERWE Properties GmbH in mehreren Auszahlungen Darlehen von insgesamt 555.500 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Diese sind über einen unbestimmten Zeitraum gewährt, unbesichert und werden mit 2,5% verzinst. Die Zinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020 betragen 6.944 EUR.

Dr. Holger Henkel erbrachte im Jahr 2020 rechtsanwaltliche Beratungsleistungen in einem Umfang von 218 EUR an die ERWE.

(2) Vorstand und Aufsichtsrat

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

- Axel Harloff, Dipl. Kaufmann
- Rüdiger Weitzel, Dipl. Ingenieur
- Christian Hillermann, Dipl. Kaufmann (ab dem 23. März 2020)

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung sowie eine Tantieme erhalten. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für alle Vorstände zusammen auf 1.318.957 EUR (30. Juni 2019: 318.000 EUR). Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Name	erfolgsunabhängige Basisvergütung	erfolgsunabhängige Sachbezüge	erfolgsabhängige Vergütung	anteilsbasierte Vergütung	Gesamt 30.06.20
Axel Harloff	120.000	9.229	100.000	340.580	569.809
Rüdiger Weitzel	120.000	11.528	100.000	340.580	572.108
Christian Hillermann	50.000	8.100	0	118.940	177.040
Gesamt	290.000	28.857	200.000	800.100	1.318.957

Name	erfolgsunabhängige Basisvergütung	erfolgsunabhängige Sachbezüge	erfolgsabhängige Vergütung	anteilsbasierte Vergütung	Gesamt 30.06.19
Axel Harloff	90.000	10.500	60.000	0	160.500
Rüdiger Weitzel	90.000	7.500	60.000	0	157.500
Christian Hillermann	0	0	0	0	0
Gesamt	180.000	18.000	120.000	0	318.000

Zum Bilanzstichtag sind 800.100 EUR (30. Juni 2019: 0 EUR) anteilsbasierte Vergütung als Rückstellung erfasst.

Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

Für die drei Mitglieder des Aufsichtsrates wurde im ersten Halbjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von insgesamt 33.750 EUR erfasst.

(3) Risikoberichterstattung

Hinsichtlich der Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements sowie der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeht der Verweis auf die Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019.

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns, obwohl die Auswirkungen der Corona-Pandemien als gering zu bezeichnen sind. Es gibt bei wenigen Mietern Stundungen oder verzögerte Zahlungen. Das Unternehmen rechnet zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht mit Mietausfällen oder wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ERWE-Konzerns. Das Liquiditätsrisiko wird weiterhin aufgrund des gegenwärtig hohen Cash-Bestandes als sehr gering angesehen. Finanzierungsrisiken sind erkennbar, da die Banken derzeit restriktiver bei der Kreditvergabe von Immobilien vorgehen. Der Vorstand geht jedoch davon aus, dass die Kreditvorgaben der Bankpartner erfüllt werden und der Finanzierungsmarkt weiterhin marktgerechte Konditionen der Gesellschaft anbietet.

(4) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von ca. 10,6 Mio. Euro, die innerhalb eines Jahres anfallen, und ca. 1,1 Mio. Euro, die bis 30. Juni 2022 anfallen.

Im Zusammenhang mit bereits abgeschlossenen Immobilienankaufsverträgen bestehen Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von 3,1 Mio. EUR.

(5) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Am 4. Juni 2020 schloss ERWE einen Vertrag über den Erwerb einer Immobilie in Darmstadt. Der Vollzug des Erwerbs erfolgte am 31. Juli 2020.

Zudem konnte ein Mietvertrag über die Vermietung von rd. 3.400 qm Büroflächen im Bestandobjekt in Krefeld mit der Stadt Krefeld abgeschlossen werden. Der Mietvertrag läuft über zehn Jahre mit Option auf Verlängerung um weitere fünf Jahre. Durch die Vermietung an die Stadt Krefeld sind nunmehr sowohl die Büroflächen als auch die Einzelhandels- und Parkflächen des Objektes voll vermietet.

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE nach dem 30. Juni 2020 sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 28. August 2020
ERWE Immobilien AG



Axel Harloff
Vorstand



Christian Hillermann
Vorstand



Rüdiger Weitzel
Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, 28. August 2020
ERWE Immobilien AG



Axel Harloff
Vorstand



Christian Hillermann
Vorstand



Rüdiger Weitzel
Vorstand





ERWE Immobilien AG

✉ Herriotstraße 1
60528 Frankfurt am Main

☎ Tel.: +49 69 96 37 68 69 0
Fax: +49 69 96 37 68 69 30

📍 info@erwe-ag.com
www.erwe-ag.com