



30.06.2021
HALBJAHRESBERICHT

ERWE IMMOBILIEN AG

Herriotstrasse 1 · 60528 Frankfurt am Main

www.erwe-ag.com

Das 1. Halbjahr 2021 im Überblick

Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)	30. 06. 2021	30. 06. 2020		30. 06. 2021	31. 12. 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.655	2.224	Bilanzsumme	212.960	215.161
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2.126	1.313	Eigenkapital	55.562	58.388
EBIT	731	5.956	Anzahl Aktien (Stck.)	16.563	16.563
bereinigtes EBIT	731	5.956	Immobilien		
Konzernergebnis	-2.826	5.559	Bestandsobjekte	5	5
			Projektentwicklungen	3	3
			Beteiligungen	1	1
Bilanz (TEUR)	30. 06. 2021	31. 12. 2020	Vermietbare Fläche in qm*	72.581	71.907
Investment Properties	196.076	192.713	Vermietungsstand in %**	88,6	89,2
Immobilienbeteiligungen	8.926	8.832			
Net Reinstatement Value (EPRA)	78.675	80.662			
NRV je Aktie (EUR)	4,75	4,87			
LTV (in %)	66,4	63,3			

Note: * nur Bestandsobjekte inkl. Parkflächen

** nur Bestandsobjekte



Inhalt

Brief des Vorstands	06
Konzern-Zwischenlagebericht	08
Konzernbilanz	14
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	16
Konzern-Kapitalflussrechnung	17
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Konzern-Anhangsangaben	20
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	31



Brief des Vorstands

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

die unerwartet lange Corona-Krise hat uns auch in diesem Jahr vor große Herausforderungen gestellt. Die mittlerweile dritte Welle der Pandemie hielt bis in den Mai an. Erst dann kehrte nach den Lockerungen der Anti-Corona-Maßnahmen wieder ein normales Leben ein und unsere zum Teil geschlossenen Immobilien konnten zu ihrer gewohnten Geschäftstätigkeit zurückkehren.



„BEREITS IN DIESEM
JAHR GEHEN WIR
VON EINEM **ANSTIEG**
DER ERTRÄGE AUS
DER IMMOBILIENBE-
WIRTSCHAFTUNG
UM ETWA **40 PRO-**
ZENT AUS.“

Während des über fünf Monate andauernden Lockdowns war die Arbeit in den Bestandsimmobilien und auch in den Projektentwicklungen naturgemäß erschwert. Die Mietnachfrage nach freien Flächen und auch nach den von uns geplanten neuen Flächen war nur verhalten. Viele Mieter in unseren Objekten in Lübeck, Speyer, Coesfeld, Krefeld oder Darmstadt litten natürlich unter den Schließungen.

Gleichwohl ist es uns gelungen, sowohl die Positionierung unserer Bestandsimmobilien als auch die sich in der Projektierungsphase befindenden Vorhaben zu stärken. Dabei konnten wir die sich seit April abzeichnende und dann einsetzende Lockerung der Maßnahmen und die Rückkehr zur Normalität nutzen. Seit April verzeichnen wir deutlich wachsendes Interesse an Neuvermietungen. In Speyer gelang eine Neuvermietung, in Coesfeld sogar drei. In Lübeck meldeten sich eine Reihe von Interessenten zurück. Für unseren in Krefeld geplanten Neubau besteht mittlerweile ein sehr hohes Anmietungsinteresse und bei der Bestandsimmobilie in Krefeld, gegenüber des geplanten Neubaus gelegen, profitieren wir von der gegen Ende des letzten Jahres erreichten Vollvermietung. In Speyer konnte im Mai die Hotelgrup-

pe Amedia die von uns bereit gestellten Zimmer eröffnen. Die von Amedia gemietete Fläche betrifft etwa 30 Prozent des Gesamtobjekts.

Die Solidität unserer Mieter aus den besonders betroffenen Non-Food-Einzelhandelsbereichen scheint kaum gefährdet. Mietrückstände wurden bereits im Juli deutlich zurückgeführt auf nur noch etwa 200.000 Euro halbiert. Vor diesem Hintergrund hoffen wir, dass nicht ab Herbst eine vierte Welle der Pandemie den erreichten Aufschwung erneut gefährdet. Da wir seit Beginn unserer Tätigkeiten in unseren Objekten erfolgreich Mischnutzungskonzepte verfolgen, ist allerdings der Einfluss aus der Vermietung an Einzelhandelsunternehmen aus dem Non-Food-Bereich deutlich gesunken. In Lübeck beispielsweise sank der Anteil von ursprünglich 42 auf heute 14 Prozent. In Lübeck und in Krefeld konnten wir große Teile der Immobilien an die Kommunen vermieten.

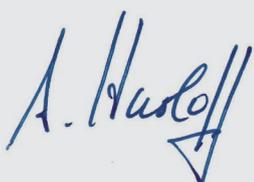
Um unser Unternehmen für die weitere Entwicklung zu rüsten und mit Mitteln auszustatten, die die Wahrnehmung von derzeit günstigen Akquisitionsmöglichkeiten ermöglicht, haben wir bereits im Juli eine Kapitalerhöhung umgesetzt. Das Grundkapital wurde um

zehn Prozent erhöht und es konnte dem Unternehmen ein Betrag von rund 5,5 Mio. Euro zufließen. Neben unserem Aktionär Elbstein AG haben auch wir uns vom Vorstand an der Kapitalerhöhung beteiligt, denn wir sind überzeugt von der guten, weiteren Entwicklung unserer Gesellschaft. Mit der Umsetzung unserer nachhaltigen Mischnutzungskonzepte sichern wir eine hohe und langfristige Auslastung unserer Immobilien und können so von der damit verbundenen Werterhöhung profitieren.

Bereits in diesem Jahr gehen wir von einem Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um etwa 40 Prozent aus. Eine weitere Zunahme aus den bestehenden Objekten im kommenden Jahr ergibt sich aus bereits neu abgeschlossenen Mietverträgen und zu erwartenden weiteren Abschlüssen bis Ende dieses Jahres.

Wir können mit der erfolgreichen Umsetzung der Mischnutzungskonzepte auch belegen, dass wir an der dringenden erforderlichen Umgestaltung deutscher Innenstädte auch von vielen Klein- und Mittelstädten weg von der Einzelhandelsmonothematik hin zu neuen Formen der Nutzung und des Zusammenlebens mitwirken können.

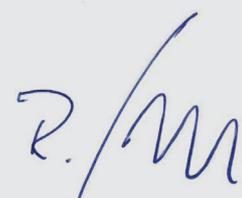
Herzliche Grüße



Axel Harloff / Vorstand



Christian Hillermann / Vorstand



Rüdiger Weitzel / Vorstand

Konzern-Zwischenlagebericht der ERWE Immobilien AG für das 1. Halbjahr 2021

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich auf die Entwicklung und den nachhaltigen Aufbau eines Bestands von aussichtsreichen innerstädtischen Immobilien in „A“-Lagen. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie Wohnimmobilien und innerstädtischer Einzelhandel. 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 geeignete Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann.

Die ERWE versteht sich als Spezialist für die Repositionierung ehemals monostrukturierter Immobilien, wie zum Beispiel Einzelhandelsimmobilien. Hierzu gehören insbesondere Mischkonzepte, die für neue Nutzergruppen entwickelt und durch entsprechende bauliche Anpassungen und Modernisierungen umgesetzt werden. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich. Darüber hinaus stellt die ERWE auch ihre Kompetenz Dritten zur Verfügung und hat dazu 2020 eigens mit der neu gegründeten ERWE Invest GmbH ein neues Geschäftsfeld eröffnet.

Seit Ende 2020 werden die Aktien (WKN A1X3WX, ISIN DE-000A1X3WX6) von ERWE im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Dieses privatrechtlich organisierte, gesetzlich regulierte Börsensegment obliegt den höchsten Transparenzstandards und erhöht die Relevanz der Aktie für internationale Investoren.

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 der bereinigte EBIT, der EPRA-NRV (European Public Real Estate Association Net Reinstatement Value) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte.

II. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Erneut hat die Corona-Krise die wirtschaftliche Entwicklung deutlich gehemmt. Aufgrund der dritten Infektionswelle, die durch einen bis in den Mai hinein geltenden Lockdown eingedämmt werden sollte, hat sich das Bruttoinlandsprodukt bereits im ersten Quartal des Jahres um 2,1 Prozent ermäßigt. Besonders betroffen von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie waren der Tourismus, der Flugverkehr, der Einzelhandel, die Gastronomie sowie Kunst, Kultur und Musik.

Im Verlauf des zweiten Quartals kehrte das Land mehr und mehr zu seiner Normalität zurück. Auch die Einschränkung des Insolvenzrechts, die am 30. April 2021 endete, wurde nicht verlängert. Entgegen ursprünglichen Befürchtungen kam es seitdem bisher zu keinem außergewöhnlichen Anstieg von Firmeninsolvenzen. Das Bruttoinlandsprodukt konnte sich im zweiten Quartal 2021 durch wachsende private und staatliche Konsumausgaben wieder leicht erholen und um 2,1 Prozent zulegen.

Die Entwicklung im zweiten Halbjahr steht unter der Frage, ob sich eine weitere Infektionswelle des Corona-Virus, die dann vierte Welle, ausbreitet und erneut Politik und Behörden die bekannten Maßnahmen zur Kontaktunterbrechung einsetzen,

was wiederum die bereits während der vorhergegangenen Wellen besonders betroffenen Branchen erneut unter Druck setzen dürfte.

2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde von den Auswirkungen der Corona-Krise im ersten Halbjahr 2021 unterschiedlich berührt. Während sich der Preisanstieg bei Wohnimmobilien fortsetzte, sanken die Preise im Gewerbeimmobilienmarkt. Der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) spricht von einer „größeren Spreizung“ des Marktes. Der vom VDP konzipierte Immobilienindex legte insgesamt um 8,0 Prozent zu. Der Gewerbeimmobilienindex sank zum zweiten Mal in Folge, nach 1,5 Prozent im ersten Quartal um 1,1 Prozent im zweiten Quartal des Jahres.

Während sich die Preise für Büroimmobilien in den ersten Monaten des Jahres langsam stabilisierten, standen Einzelhandelsflächen weiterhin unter Druck. Besonders betroffen sind unverändert Non-Food-Flächen. Der Index für Einzelhandelsflächen sank im zweiten Quartal um 2,6 Prozent. Neue Nutzungskonzepte für Einzelhandelsflächen haben bereits spürbar stabilisierenden Einfluss, so dass der Index für Neuvertragsmieten im zweiten Quartal zwar noch um 1,5 Prozent sank, sich jedoch die Liegenschaftszinsen um 1,2 Prozent verbesserten.

2.3 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im ersten Halbjahr 2021

Die durch die Corona-Krise bedingte schwierige wirtschaftliche Entwicklung in den ersten Monaten des Jahres 2021 blieben auch für die ERWE Immobilien AG nicht folgenlos. In allen Immobilien mussten die Einzelhandelsunternehmen ihre Läden schließen, die keine Waren für den täglichen Bedarf anbieten. In den Objekten in Speyer, Lübeck, Coesfeld, Krefeld und Darmstadt-City öffneten die Flächen insgesamt wieder erst im Juni. Aufgrund der Schließungen konnten nicht alle betroffenen Mieter allen Mietverpflichtungen nachkommen. Schon während des Lockdowns und insbesondere nach den Öffnungen nahmen be-

reits einige Mieter die Zahlung der offenen Mieten auf bzw. haben Vereinbarungen mit ERWE über die Zahlung getroffen. Die Öffnung insgesamt ließ auch wieder das Interesse an den noch zur Verfügung stehenden Flächen wachsen, so dass es in den letzten Wochen vor Ende des Berichtszeitraums zu vermehrten Mietanbahnungen und Mietabschlüssen gekommen ist.

Im LICHTHOF Lübeck waren erstmals wieder im Juni alle Geschäfte geöffnet. In der Vermietung war das Interesse noch verhalten. Gleichwohl konnte ein Vertragsabschluss über die Anmietung einer Fläche von rund 380 qm mit einem Innenausstatter angebahnt werden. Im Juli wurde der Vertrag abgeschlossen. Der LICHTHOF ist damit zu 74,7 Prozent vermietet. Hauptmieter des LICHTHOFES ist die Stadt Lübeck, die seit Mai 2020 ein Bürgerzentrum betreibt sowie diverse Büroflächen langfristig angemietet hatte. Im ersten Halbjahr 2021 floss erstmals die vereinbarte Gesamtmiete.

In der Postgalerie in der Domstadt Speyer hat sich die Nachfrage nach Mietflächen gegen Ende des Berichtsquartals verbessert. Eine Gesamtfläche von rund 480 qm konnte an eine Augenklinik vermietet werden. Das Interesse seitens medizinischer Einrichtungen hat ERWE veranlasst, ein Gesundheitskonzept für den Standort zu entwickeln. Im Mai des Jahres hat die Hotelgruppe Amedia die für sie hergerichteten Flächen mit 115 Zimmern für Touristen eröffnet. Die Auslastung der Postgalerie lag Ende des ersten Halbjahrs mit 86,2 Prozent nahezu unverändert gegenüber Ende 2020 (86,4 Prozent).

Auch in der Mitte 2020 erworbenen Kupferpassage Coesfeld, deren Mieterträge im ersten Halbjahr 2021 erstmals voll vereinbart wurden, konnten alle Ladenlokale erst im Juni wieder eröffnen. Das Interesse an noch zur Verfügung stehenden Mietflächen hat sich spürbar verbessert. Den größten Anteil der noch leerstehenden Flächen stammt von den Wohnungen, die derzeit renoviert werden. Das Interesse seitens potentieller Wohnungsmieter ist sehr hoch. Die Auslastung der Kupferpassage hat sich gegen Ende des Berichtszeitraums auf 90,9 Prozent (Ende 2020: 91,6 Prozent) leicht ermäßigt, wird aber zum Jahresende anziehen.

Mit Beginn des Jahres 2021 fließen auch die vollen Erträge aus der im Vorjahr zu 100 Prozent vermieteten Flächen in den City Colonaden Krefeld. Ende 2020 war die Stadt Krefeld mit

verschiedenen Behördenbereichen in die binnen eines halben Jahres fristgerecht umgebauten, sanierten und renovierten Flächen der Immobilie eingezogen.

Die in 2020 erworbenen Development-Objekte befinden sich in der Planungs- und Entwicklungsphase. Das gilt für das Mitte 2020 erworbene Objekt in der Krefelder Innenstadt, das sich gegenüber den City Colonaden befindet. Im Berichtszeitraum wurden verschiedene Ideen und Konzepte mit potentiellen Mietern diskutiert, die ein starkes Interesse an Flächen in dieser 1A-Lage der Krefelder City entwickeln. Ein Bauantrag ist in Arbeit, die Abrissgenehmigung wurde beantragt.

Auch in Darmstadt, wo 2020 zwei Objekte erworben wurden, läuft die Entwicklungsphase. Das Gewerbeobjekt in der Nähe der Autobahn A5 wird nach aktueller Planung Anfang 2022 abgerissen. Das Grundstück ermöglicht einen Neubau mit einer etwa dreimal so großen Nutzfläche wie bisher. Das Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage der Darmstädter Innenstadt mitten in der Fußgängerzone steht in den Obergeschossen leer. Dort soll zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden.

Der Businesspark TAUNUS LAB in Friedrichsdorf bei Bad Homburg v.d.H. hat sich noch in der Projektierungsphase einem weiteren Aspekt des nachhaltigen Bauens zugewendet und bauliche Maßnahmen entwickelt, die das Hygienekonzept zum Schutz gegen Virus-Infektionen erweitern. Für den Start der Bauarbeiten wird die entsprechende Baugenehmigung in den nächsten Monaten erwartet. Der Neubau wird begonnen, wenn zwei Drittel der neu entstehenden Flächen vorvermietet wurden. Das Interesse im Markt hat sich mit Abflachen der Pandemie-Welle wieder konkretisiert.

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

Ertragslage

Aufgrund des Wachstums durch Übernahme weiterer Immobilienbestände im Laufe des vorherigen Geschäftsjahres haben sich im Berichtszeitraum Erträge und Aufwendungen der ERWE Immobilien AG im Konzern weiter erhöht. So stiegen die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in den ersten sechs Mona-

ten des Jahres 2021 auf 3,654 Mio. Euro (Vorjahr 2,224 Mio. Euro). Nach Abzug der Aufwendungen für die Bewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung von 2,126 Mio. Euro (Vorjahr: 1,313 Mio. Euro). Die Personalaufwendungen haben sich mit einem Wert in Höhe von 2,229 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr nur marginal verändert. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind insbesondere aufgrund der niedrigeren Dotierung der Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm um 0,402 Mio. Euro erhöht und belaufen sich insgesamt auf 0,951 Mio. Euro (Vorjahr: 0,472 Mio. Euro). Im Vorjahresvergleichszeitraum beinhalteten die Personalaufwendungen diesbezügliche Zuführungen in Höhe von 0,800 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr mit 1,590 Mio. Euro rückläufig (Vorjahr: 1,837 Mio. Euro).

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von 0,731 Mio. Euro (Vorjahr: 5,956 Mio. Euro) ist vor allem durch die gegenüber dem Vorjahr um 6,461 Mio. Euro geringeren Bewertungsgewinne geprägt, welche im Vorjahr hauptsächlich in vorteilhaften Immobilienakquisitionen begründet lagen. Die Immobilienbestände der Gesellschaften wurden zum Halbjahr nicht neu bewertet, wodurch sich hieraus kein weiterer Effekt ergab. Das Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen ist im Gegensatz zum Vorjahr mit -0,190 Mio. Euro (Vorjahr +0,225 Mio. Euro) leicht rückläufig. Dies ergibt sich überwiegend aus dem negativen Ergebnisbeitrag der im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Beteiligung an der peko GmbH.

Abzüglich der auf 3,440 Mio. Euro (Vorjahr: 3,033 Euro) leicht erhöhten Finanzaufwendungen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein rückläufiges, negatives Konzernergebnis in Höhe von -2,826 Mio. Euro (Vorjahr: 5,559 Mio. Euro).

Finanzlage

Aus der betrieblichen Tätigkeit ergab sich im Berichtszeitraum per Saldo ein Mittelabfluss von 2,335 Mio. Euro. (Vorjahr: Mittelabfluss 3,306 Mio. Euro). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf 2,267 Mio. Euro gegenüber einem Mittelabfluss in Höhe von 32,313 Mio. Euro im Vorjahr. Dieser Mittelabfluss stammt zu einem überwiegenden Teil aus Investitionen in die eigenen Immobilienobjekte, während diese in der Vorjahresvergleichsperiode weitestgehend

aus dem Erwerb von Immobilien resultierten. Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit - der auch die gezahlten Zinsen und Finanzierungsnebenkosten enthält - in Höhe von 1,129 Mio. Euro (Vorjahr: Mittelzufluss in Höhe von 41,953 Mio. Euro) ergibt sich aufgrund der Rückführung von Darlehen im Berichtszeitraum. Im Vorjahresvergleichszeitraum resultierte der Mittelzufluss weitestgehend aus der Finanzierung der getätigten Immobilienerwerbe. Die liquiden Mittel, die per Ende 2020 7,962 Mio. Euro betragen, sanken per Ende Juni 2021 auf 2,230 Mio. Euro.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernbilanzsumme ist mit 212,960 Mio. Euro gegenüber dem 31. Dezember 2020 (215,161 Mio. Euro) um 2,201 Mio. Euro gesunken. Dies ist vor allem auf die Reduktion der liquiden Mittel zurückzuführen, welche hauptsächlich durch die Rückführung von Darlehen und Zinszahlungen begründet ist. Die wertmäßig größte Bilanzposition bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Wert von 196,076 Mio. Euro nach 192,713 Mio. Euro zum Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres. Die Anteile an assoziierten Unternehmen stiegen durch Umgliederung von den geleisteten Anzahlungen auf Beteiligungen von 8,832 Mio. Euro auf 9,985 Mio. Euro an. Dies resultiert aus dem Vollzug des Erwerbs von 50% der Anteile an der peko GmbH.

Die Eigenkapitalquote der ERWE liegt per Ende Juni 2021 bei 26,09 Prozent, nach 27,14 Prozent am 31. Dezember 2020.

Der LTV stieg am 30. Juni 2021 auf 66,4 Prozent gegenüber einem Wert von 63,3 Prozent am 31. Dezember 2020 an.

Wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 bereits angekündigt, löst bei ERWE im Jahr 2021 die Steuerungskennziffer EPRA NRV den NAV ab. Der ERPRA NRV je Aktie beträgt zum 30. Juni 2021 4,75 Euro je Aktie, zum 31. Dezember 2020 betrug der EPRA NRV 4,87 Euro pro Aktie.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Im laufenden Geschäftsjahr 2021 zeigt sich, dass sich das Geschäftsmodell der ERWE Immobilien AG und die Strategie für Akquisition, Entwicklung und Bestandsführung der Immobilien

als richtig erweisen. Wie sich bereits im Vorjahr verdeutlichte, trägt die Umsetzung des Mischnutzungskonzepts, d.h. die Revitalisierung und Diversifizierung einst nur monothematisch genutzter Flächen, weiter Früchte. Mit den gewonnenen, neuen Nutzergruppen und einer zunehmenden Auslastung der Bestandsimmobilien steigen die Mieteinnahmen und auch die Wertbeständigkeit der Objekte.

III. Prognosebericht

Im Juli, d.h. nach Ende des Berichtszeitraums, konnte die ERWE Immobilien AG eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts um bis zu rund 10 Prozent des Grundkapitals erfolgreich abschließen. Alle 1.656.292 angebotenen neuen Aktien konnten platziert werden. Dabei überstieg die Nachfrage nach neuen Aktien das Platzierungsvolumen. Der Platzierungspreis wurde auf 3,30 Euro je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission erreichte so rund 5,47 Mio. Euro. Das neue Grundkapital der Gesellschaft beträgt 18.219.214 Euro. Die neuen Aktien werden ab dem 1. Januar 2021 gewinnanteilsberechtigend sein. Sie wurden prospektfrei zum Börsenhandel zugelassen und in die bestehende Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden.

Der Nettoerlös aus der Platzierung sichert die Liquiditätslage des Unternehmens und soll zur Finanzierung der Akquisition, bzw. der Repositionierung weiterer Mischnutzungsimmobilien eingesetzt werden. Darüber hinaus wird die weitere Entwicklung des Unternehmens von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen, insbesondere von einem Ende der Corona-Krise und damit der Sicherheit, dass ein großer Anteil der Mieter in den Bestandsobjekten ihren Geschäftstätigkeiten ungehindert nachgehen kann. Bereits das Ende der dritten Pandemie-Welle und die Lockerung der Maßnahmen zur Eindämmung seit Mai des Jahres haben zu einer deutlich spürbaren Erholung der Gesamtwirtschaft aber auch des Non-Food-Einzelhandels beigetragen. Auch das während der Pandemie verhaltene Interesse an den noch zu vermietenden Flächen ist zurückgekehrt.

Unter diesen positiven Rahmenbedingungen geht die ERWE davon aus, dass sich die Vermietungssituation in den Bestandsobjekten weiterhin verbessert. Mietrückstände, die per Ende des Berichtszeitraums bei per Saldo um 0,43 Mio. Euro lagen, haben sich bereits im Juli halbiert. Neben den bereits geschlossenen neuen Mietverträgen dürften in den nächsten Monaten weitere Flächen an bestehende Interessenten vermietet werden können. Das gilt insbesondere auch für die Projekte in Friedrichsdorf und in Krefeld, deren Umsetzung von einer Vorvermietungsquote abhängt.

Die ERWE verfolgt weiterhin das Ziel, in den kommenden 2-3 Jahren den Wert ihres Immobilienportfolios zu verdoppeln. Auf Grundlage der sich voraussichtlich um rund 40 Prozent steigenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung geht die ERWE für das Jahr 2021 von weiter steigenden Ergebnissen aus der Immobilienbewirtschaftung 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. Durch Zukäufe und durch die Weiterentwicklung bestehender Immobilien erhöht die Gesellschaft ihre Erträge bzw. die Chancen auf positive Effekte für die Wertentwicklung des Portfolios des Unternehmens.

4.2 Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Marktrisiken)

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.

Gegenüber allen im Geschäftsbericht für das Jahr 2020 geschilderten Risiken haben sich im ersten Halbjahr 2021 keine weiteren Risiken ergeben. Auch für die in die Bilanz aufgenommenen Immobilien gelten die im Geschäftsbericht 2020 beschriebenen Risiken.

5. 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 2021



Konzernbilanz

zum 30. Juni 2021

Aktiva

EUR		30.06.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		1.565.844	1.387.899
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	196.075.800	192.713.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.2	9.984.518	8.831.767
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		0	54.030
Geleistete Anzahlungen auf Beteiligungen		0	1.343.151
		207.626.162	204.329.847
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E.3	622.827	561.303
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	E.4	1.069.273	964.308
Sonstige Vermögenswerte	E.5	1.382.039	1.317.171
Ertragsteuerforderungen		29.668	26.267
Liquide Mittel		2.230.034	7.962.383
		5.333.841	10.831.432
Aktiva Gesamt		212.960.003	215.161.279

Passiva

EUR		30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		16.562.922	16.562.922
Kapitalrücklage		11.020.843	11.020.843
Gewinnrücklagen		14.359.044	14.359.044
Bilanzgewinn		10.333.302	13.004.593
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		52.273.110	54.947.402
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		3.286.040	3.440.283
		55.562.151	58.387.685
Langfristige Verbindlichkeiten			
Finanzschulden	E.7	104.391.164	56.464.190
Rückstellungen	E.8	1.054.991	1.447.259
Leasingverbindlichkeiten		2.037.389	2.162.382
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.10	485.598	0
Latente Steuerschulden	E.6	12.644.582	12.521.418
		120.613.724	72.595.249
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Ertragsteuerschulden		0	16.318
Finanzschulden	E.7	33.941.525	79.070.450
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.9	254.046	1.880.500
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	E.10	166.436	0
Leasingverbindlichkeiten		513.147	400.799
Sonstige Verbindlichkeiten	E.11	1.908.974	2.810.278
		36.784.129	84.178.345
Passiva Gesamt		212.960.003	215.161.279

Konzerngesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR		01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		3.654.538	2.224.434
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		-1.528.822	-910.975
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	F.1	2.125.716	1.313.459
Sonstige betriebliche Erträge		950.801	471.706
Personalaufwendungen	F.2	-2.228.794	-2.341.832
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.3	-1.589.714	-1.836.991
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	1.663.400	8.124.469
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	E.2	-190.400	225.000
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		731.008	5.955.810
Finanzerträge		8.565	7.000
Finanzaufwendungen	F.4	-3.439.512	-3.033.387
Ergebnis vor Steuern		-2.699.939	2.929.423
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-125.595	2.629.235
Konzernergebnis / Gesamtergebnis		-2.825.534	5.558.659
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-2.671.291	5.284.782
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-154.243	273.877
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	F.5	-0,16	0,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie	F.5	-0,16	0,32

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR	01.01. - 30.06.2021	01.01. - 30.06.2020
Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern	731.008	5.955.810
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	172.192	105.874
Bewertungsergebnis	-1.663.400	-8.124.469
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	190.400	-225.000
<u>Veränderungen bei Aktiva und Passiva</u>		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-61.524	-496.489
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	-164.669	-662.186
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	-408.586	800.100
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-494.304	-347.255
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-633.968	-270.307
Ertragsteuerzahlungen	-2.431	-41.687
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-2.335.282	-3.305.608
Erhaltene Zinsen	0	56
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-22.241.755
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-2.179.516	-9.997.000
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-87.753	-74.016
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-2.267.270	-32.312.715
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten	-3.502.459	-3.670.510
Tilgung Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	-270.697	-195.136
Aufnahme von Finanzkrediten	17.679.017	45.818.934
Rückzahlung von Finanzkrediten	-15.035.659	0
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.129.797	41.953.288
Veränderung der liquiden Mittel	-5.732.349	6.334.964
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	7.962.383	19.055.016
Liquide Mittel am Ende der Periode	2.230.034	25.389.980

Konzerneigenkapital- Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand am 01. 01. 2021	16.562.922	11.020.843	14.359.044	13.004.593	54.947.402	3.440.283	58.387.685
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	-2.671.291	-2.671.291	-154.243	-2.825.534
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. 06. 2021	16.562.922	11.020.843	14.359.044	10.333.302	52.276.110	3.286.040	55.562.151
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand am 01. 01. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	12.747.254	54.690.063	3.594.773	58.284.836
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	0	0	0	5.284.782	5.284.782	273.877	5.558.658
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0
Stand am 30. 06. 2020	16.562.922	11.020.843	14.359.044	18.032.036	59.974.845	3.868.650	63.843.494



Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

A. Allgemeine Informationen

Die ERWE Immobilien AG (nachfolgend: ERWE AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Herriotstraße 1 in 60528 Frankfurt am Main. Die Aktiengesellschaft ist unter der HRB 113320 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Die Geschäftstätigkeit der ERWE AG und der 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.

Mit ihrer Tochtergesellschaft ERWE Invest GmbH verfolgt ERWE zudem das Ziel, einen Bestand attraktiver Immobilien in deutschen Innenstädten unter Beteiligung von institutionellen Investoren aufzubauen und zu managen.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Aufstellung des Abschlusses

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021. 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 2021 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2020 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

Alle für das Geschäftsjahr 2021 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 26. August 2021 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

(2) Konsolidierungsgrundsätze

In der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine Änderungen im Bereich der Konsolidierungsgrundsätze im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

(3) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2021 einschließlich des Mutterunternehmens 21 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. In der aktuellen Berichtsperiode hat sich der Konsolidierungskreis der ERWE nicht verändert.

Der Konsolidierungskreis per 30. Juni 2021 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
	Voll konsolidierte Unternehmen:		in %		
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 Parking GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Dienstleister
5.	ERWE Immobilienmanagement GmbH	Hamburg	74,9	1	Dienstleister
6.	ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
7.	ERWE Betriebs GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Betriebsvorrichtungen
8.	ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	Frankfurt am Main	94,9	2	Bestandshalter
9.	ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
10.	ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
11.	ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	Frankfurt am Main	90,0	2	Bestandshalter
12.	ERWE Darmstadt I GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
13.	ERWE Invest GmbH	Frankfurt am Main	100,0	1	Investmentgesellschaft
14.	ERWE Darmstadt II GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter
15.	ERWE Projekt Homburg GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
16.	ERWE Projekt Bergisch-Gladbach GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
17.	ERWE Projekt Wiesbaden GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
18.	ERWE Projekt Recklinghausen GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
19.	ERWE Projekt Hagen GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
20.	ERWE Projekt Hanau GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Vorratsgesellschaft
21.	ERWE Projekt Krefeld GmbH	Frankfurt am Main	100,0	2	Bestandshalter

C. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020.

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 ergaben sich zudem keine materiellen Schätzungsänderungen.

D. Segmentberichterstattung

ERWE berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich. Weitere nach IFRS 8 anzugebende Informationen sind ebenfalls nicht einschlägig. Bei Veräußerung einer Immobilie kann zwar innerhalb eines Jahres ein wesentlicher Umsatz mit einem einzelnen Kunden erzielt werden, hieraus lassen sich jedoch keine Abhängigkeiten ableiten.

E. 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	30.06.2021	31.12.2020
Buchwert zum 01. Januar	192.713.000	131.910.000
Zukäufe (+)	0	31.154.917
Sonstige Zugänge (+)	1.699.400	22.859.689
Zeitwert-Erhöhen (+)	1.822.400	13.460.496
Zeitwert-Minderungen (-)	-159.000	-6.672.102
Buchwert zum 30. Juni bzw. 31. Dezember	196.075.800	192.713.000

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 sonstigen Zugänge ergeben sich aus Investitionen in die Immobilienobjekte. Die Zeitwerterhöhungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung des Projekts in Friedrichsdorf.

(2) Anteile an assoziierten Unternehmen

Der im Vorjahr unter den geleisteten Anzahlungen auf Beteiligungen ausgewiesene Erwerb einer 50%igen Beteiligung an der peko GmbH in Höhe von 1.343.151 EUR mit Sitz in Eppelborn ist im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen worden. Der Kaufvertrag wurde im Dezember 2020 geschlossen und ebenfalls der Kaufpreis gezahlt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung bei der peko GmbH in das Handelsregister, aus der sich die Gesellschafterrechte für ERWE ergeben, erfolgte jedoch erst in 2021. Die peko GmbH und ihre vier Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer. ERWE bilanziert diese Beteiligung nach der Equity-Methode und hat zum 30. Juni 2021 284.400 EUR als anteiligen Verlust aus dieser Beteiligung berücksichtigt.

Aus der Beteiligung an der Covivio Office VI GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main hat die ERWE im ersten Halbjahr 2021 einen anteiligen Gewinn in Höhe von 94.000 EUR erfasst.

(3) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 622.827 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (561.303 EUR) um 61.524 EUR erhöht. Sie resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	819.245	817.721
Wertberichtigungen	-196.418	-256.418
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	622.827	561.303
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	622.827	561.303

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	819.245	817.721
davon nicht wertberichtigt und nicht überfällig	0	300.016
davon nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	51.801	254.898
davon nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tage	64.529	3.276
davon nicht wertberichtigt und überfällig über 60 Tage	506.497	3.113
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.418	256.418

Bezüglich der überfälligen, nicht wertberichtigten Forderungen steht die ERWE in Verhandlungen mit ihren jeweiligen Mietern. Zum Stichtag 30. Juni 2021 wird davon ausgegangen, dass die Mieter weiterhin solvent und die Forderungen werthaltig sind.

(4) Forderungen gegen assoziierte Unternehmen

Die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von insgesamt 1.069.273 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (964.308 EUR) um 104.965 EUR erhöht. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus offenen Forderungen der ERWE aus dem Managementvertrag mit der Covivio Office VI GmbH & Co. KG.

(5) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich zum 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	473.115	637.160
Anzahlungen für Projektanbahnung	414.524	311.622
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	203.479	74.853
Kautionen	177.298	176.048
Forderungen aus Betriebskosten	109.000	109.000
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.623	8.488
Gesamt	1.382.039	1.317.171

(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 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.

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 2021 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
Steuerliche Verlustvorträge	2.434.313	2.110.635
Latente Steueransprüche vor Saldierung	2.434.313	2.110.635
Saldierung	-2.434.313	-2.110.635
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	14.762.364	14.297.518
Finanzierungskosten	237.469	256.973
At Equity Beteiligung	79.063	77.563
Latente Steuerschulden vor Saldierung	15.078.896	14.632.053
Saldierung	-2.434.313	-2.110.635
Latente Steuerschulden nach Saldierung	12.644.582	12.521.418

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

in EUR	01.01.2021	Gewinn- und Verlustrechnung	30.06.2021
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-14.297.518	-464.846	-14.762.364
Finanzierungskosten	-256.973	19.504	-237.469
At Equity Beteiligung	-77.563	-1.500	-79.063
Verlustvorträge	2.110.635	323.678	2.434.313
Gesamt	-12.521.418	-123.164	-12.644.582

(7) 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 2021 bestehen die folgenden variabel und festverzinslichen Finanzschulden:

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
<u>langfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	28.095.553	15.948.268
- festverzinsliche Finanzschulden	76.295.610	40.515.922
langfristige Finanzschulden, gesamt	104.391.164	56.464.190
<u>kurzfristige Finanzschulden</u>		
- variabel verzinsliche Finanzschulden	33.441.525	31.750.878
- festverzinsliche Finanzschulden	500.000	47.319.572
kurzfristige Finanzschulden gesamt	33.941.525	79.070.450

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 138.332.689 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (135.534.640 EUR) um 2.798.049 EUR erhöht. Die Aufnahme in Höhe von 17.679.017 EUR beinhaltet im Wesentlichen den Zufluss durch die Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilien in Darmstadt (2.300.000 EUR und 3.700.000 EUR) sowie die Finanzierung in der ERWE Projekt Friedrichsdorf (9.660.900 EUR). Die neu aufgenommenen Darlehen sind bis auf den kurzfristigen Tilgungsanteil in der ERWE Darmstadt I GmbH in Höhe von 69.000 EUR in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dagegen wurden Darlehen der ERWE Immobilien AG (3.000.000 EUR), ERWE Immobilien Projekt 222 GmbH (8.000.000 EUR) sowie der ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH (3.989.224 EUR)

zurückgeführt. Die Umgliederung aus den kurz- in die langfristigen Finanzverbindlichkeiten betrifft im Wesentlichen ein Darlehen der ERWE Immobilien Projekt 222 GmbH (32.000.000 EUR), dessen Laufzeit im ersten Halbjahr 2021 bis 2023 verlängert wurde.

Finanzkredite von 97.205.262 EUR (31. Dezember 2020: 91.621.618 EUR) sind durch die Gesellschaft im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert (30. Juni 2021: 117.650.000 EUR; 31. Dezember 2020: 101.650.000 EUR). Als weitere Sicherheit dient die Abtretung von Mieteinnahmen.

(8) Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Rückstellung für Aufbewahrung	Rückstellung für Personalkosten	Gesamt
01.01.2021	36.960	1.410.299	1.447.259
Inanspruchnahme	0	0	0
Auflösung	0	401.940	401.940
Zuführung	0	9.672	9.672
30.06.2021	36.960	1.018.031	1.054.991

in EUR	Rückstellung für Aufbewahrung	Rückstellung für Personalkosten	Gesamt
01.01.2020	36.960	0	36.960
Inanspruchnahme	0	0	0
Auflösung	0	0	0
Zuführung	0	1.410.299	1.410.299
31.12.2020	36.960	1.410.299	1.447.259

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 1.054.991 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 Pakete in Höhe von je einem Viertel sukzessive erdient.

Bewertung:

Für die Bewertung der den Mitgliedern des Vorstandes zugeleiteten virtuellen Aktien wurde das Binominalmodell (Optionspreismodell) gewählt. Die Fortentwicklung vom 31. Dezember 2020 auf den 30. Juni 2021 erfolgte auf Basis der geschätzten Entwicklung des inneren Wertes der virtuellen Aktien.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden 401.940 EUR aus der Rückstellung für das virtuelle Beteiligungsprogramm aufgelöst. Die Auflösung resultiert aus dem zwischenzeitlich gesunkenen Aktienkurs der ERWE Immobilien AG, der zu einer Verringerung des inneren Wertes und damit des Zeitwerts der virtuellen Aktie führte. Der Ausweis der Auflösung erfolgt zum 30. Juni 2021 in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

(g) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 254.046 EUR haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 (1.880.500 EUR) um 1.626.454 EUR verringert. Neben stichtagsbedingten Effekten werden zudem die Verbindlichkeiten gegenüber der peko GmbH und ihren Tochter-

gesellschaften (31. Dezember 2020: 1.132.150 EUR) zum Bilanzstichtag 30. Juni 2021 unter den Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

(10) Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen betreffen Sicherheitseinbehalte und ausstehende Rechnungen der peko construction GmbH, die eine 100%ige Beteiligung der nach der at-equity Methode einbezogenen peko GmbH ist. Per 30. Juni 2021 sind Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen in Höhe von 166.436 EUR kurzfristig, in Höhe von 485.598 EUR werden Sicherheitseinbehalte mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr als langfristig ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2020 waren Verbindlichkeiten gegenüber der peko GmbH und ihren Tochtergesellschaften in Höhe von 1.132.150 EUR noch unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

(11) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten zum Stichtag die folgenden Positionen:

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten für Personal	660.579	461.248
Zinsabgrenzung	523.472	864.482
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen	352.185	707.095
Verbindlichkeiten für Abschluss- und Prüfungskosten	135.490	197.010
Erhaltene Kautionen	47.933	75.448
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	39.725	290.498
Verbindlichkeiten für Vergütung des Aufsichtsrats	25.934	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	123.656	214.497
Gesamt	1.908.974	2.810.279

F. 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 2020. 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.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.654.538	2.224.434
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.528.822	-910.975
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	2.125.716	1.313.459

Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Vermietung der Flächen in Krefeld, einer deutlich verbesserten Vermietung der Flächen in Lübeck, sowie aus dem Erwerb und der Vermietung der Kupferpassage Coesfeld, die erst seit der zweiten Jahreshälfte 2020 das Portfolio der ERWE ergänzt.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten sowie Reparaturen und Instandhaltung. Die Aufwendungen haben sich im Wesentlichen analog den gestiegenen Umsätzen entwickelt.

(2) Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Gehälter	1.993.780	2.203.115
Gesetzliche Sozialaufwendungen	235.015	138.717
Personalaufwand gesamt	2.228.795	2.341.832
davon Aufwand für Altersvorsorge	5.809	2.142

(3) Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in EUR	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Rechts- und Beratungskosten	445.336	648.622
Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten, Steuererklärung und -beratung	243.893	108.412
Abschreibung sonstiges Anlagevermögen	172.192	105.874
Werbekosten	91.901	88.780
Börsennotierung und Hauptversammlung	89.167	120.355
Miet- und Leasingaufwendungen	72.510	39.331
Fremdleistungen	59.514	30.234
KFZ-Kosten	49.785	23.679
Versicherungen	47.877	125.675
Vergütung Aufsichtsrat	45.000	33.750
Reisekosten	39.227	61.074
Einzelwertberichtigung von Forderungen	28.795	0
Raumkosten	21.762	30.096
Wartungskosten Hard- / Software	16.245	9.819
Nebenkosten des Geldverkehrs	14.651	99.143
Nicht abziehbare Vorsteuer	3.041	110.224
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	148.818	201.923
Gesamt	1.589.714	1.836.991

(4) Finanzaufwendungen

in EUR	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Zinsaufwendungen Finanzschulden	3.390.107	2.978.672
Sonstige Finanzaufwendungen	49.405	54.715
Gesamt	3.439.512	3.033.387

Gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum sind die Finanzaufwendungen um 406.125 EUR gestiegen. Dieser Anstieg resultiert überwiegend aus den Zinsaufwendungen für die in der zweiten Jahreshälfte 2020 sowie im Berichtsjahr aufgenommenen Darlehen.

(5) Ergebnis je Aktie

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

in EUR	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Konzernergebnis (in EUR)	-2.825.534	5.558.659
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-2.671.291	5.284.782
Verwässerungseffekte	0	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	-2.671.291	5.284.782
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	16.562.922	16.562.922
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	16.562.922	16.562.922
Verwässerungseffekte	0	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	16.562.922	16.562.922
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	0,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,16	0,32

G. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Zum 30. Juni 2021 werden erstmals die erhaltenen Zinsen bzw. die gezahlten Zinsen und Finanzierungsnebenkosten im Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit bzw. im Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend umgegliedert.

Die Mittelzuflüsse / -abflüsse im veröffentlichten Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 ohne die Umgliederung waren wie folgt:

in EUR	Betrag
Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	- 6.976.063
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-32.312.771
Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungs- tätigkeit	45.623.798
Veränderung der liquiden Mittel	6.334.964

H. Sonstige Angaben

(1) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen

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

in EUR	30.06.2021	01.01. - 30.06.2021
	Forderungen (+) / Verbindlichkeiten (-)	Ertrag/Zinsertrag(+) Aufwand/Zinsen (-)
ERWE als Darlehensnehmer:		
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 333	-347.732	-14.145
VGHL Management GmbH - Darlehen an ERWE 555	-160.000	-6.819
Ehlerding Stiftung	0	-127.500
ERWE als Darlehensgeber:		
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	876.076	8.565
ERWE als Leistungsempfänger:		
ERWE Real Estate GmbH	0	-30.887
RW Property Investment GmbH	0	1.446
Nicole Harloff (Geschäftsführerin ERWE Immobilien Management GmbH)	0	-68.258
Hillermann Consulting e.K.	-3.095	-16.251
peko construction GmbH	-652.034	-16.100
Peko Planungs GmbH	0	-1.500
Peko GmbH	0	-3.878
ERWE als Leistungserbringer		
ERWE Real Estate GmbH	0	600
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	193.197	120.081

Im Juni 2019 wurde bei der Ehlerding Stiftung ein Darlehen über 3.000.000 EUR aufgenommen. Dieses Darlehen hatte eine Laufzeit von zwei Jahren und wurde mit 8,5 % p.a. verzinst. Das Darlehen wurde am 28. Juni 2021 zurückgeführt. Der bis dahin im Geschäftsjahr aufgelaufene Zinsaufwand beträgt 127.500 EUR.

Die VGHL Management GmbH vergab anteilige Gesellschafterdarlehen an die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH in Höhe von 340.000 EUR (Stand zzgl. kapitalisierter Zinsen per 30.06.2021: 347.732 EUR) sowie an die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH in Höhe von 160.000 EUR. Beide Darlehen wurden in der Vergangenheit mit 12,5% verzinst, ab dem 01.01.2021 wurde ein Zinssatz in Höhe von 9,5% vereinbart. Im Geschäftsjahr 2021 belief sich der Zinsaufwand der ERWE 333 auf 14.145 EUR und der ERWE 555 auf 6.819 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 2021 Bezüge in Höhe von 68.258 EUR.

Im ersten Halbjahr 2021 erbrachte ERWE Projektentwicklungs- und -managementleistungen für 120.000 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Aus diesen im laufenden und im vergangenen Geschäftsjahr erbrachten Leistungen besteht zum Bilanzstichtag eine Forderung über 193.197 EUR. Darüber hinaus vergab die ERWE Properties GmbH in mehreren Auszahlungen Darlehen von insgesamt 858.500 EUR an die Covivio Office VI GmbH & Co. KG. Hinzu kommen kapitalisierte Zinsen in Höhe von 17.567 EUR. Die Darlehen sind über einen unbestimmten Zeitraum gewährt, unbesichert und werden mit 2,5% verzinst. Die Zinsen für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021 betragen 8.565 EUR.

Die peko GmbH und ihre vier Tochtergesellschaften, an denen sie jeweils zu 100% beteiligt ist, sind hauptsächlich im Bereich der Planung und Beratung auf dem Gebiet des Bauwesens tätig sowie in der Errichtung von Gebäuden aller Art als Generalübernehmer. Gegenüber der peko construction GmbH, die eine 100%ige Beteiligung des neu erworbenen assoziierten

Unternehmens peko GmbH ist, bestehen zum Abschlussstichtag 30. Juni 2021 Verbindlichkeiten aus erbrachten Leistungen in Höhe von 652.034 EUR. Die peko GmbH und ihre Tochtergesellschaften erbrachten im ersten Halbjahr 2021 Leistungen in Höhe von 1.249.734 EUR an die ERWE, von denen 1.228.256 EUR als Herstellungskosten der Immobilien aktiviert wurden.

Im Jahr 2020 wurde mit der Hillermann Consulting e.K. eine Kostenübernahme für die Büroräumlichkeiten vereinbart. Die Räumlichkeiten werden von Mitarbeitern des ERWE Konzerns genutzt. Im Berichtsjahr beliefen sich die Mietaufwendungen auf 12.146 EUR, weitere Aufwendungen in Höhe von 4.105 EUR für sonstige Kosten wurden erstattet.

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

(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

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung sowie eine Tantieme erhalten, letztere wurde bisher nicht ausbezahlt. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für alle Vorstände zusammen auf 129.459 EUR (30. Juni 2020: 1.318.957 EUR). In diesem Gesamtbetrag sind für das 1. Halbjahr 2020 Zuführung zur Rückstellung für das virtuelle Aktienoptionsprogramm in Höhe von 800.100 EUR und im 1. Halbjahr 2021 Auflösungen in Höhe von 401.941 EUR enthalten. Die Auflösung im 1. Halbjahr 2021 ergibt sich durch die Kursentwicklung der Aktie bzw. des inneren Wertes. Es wird auf die Ausführungen in E.8 verwiesen. Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

in EUR	Axel Harloff		Rüdiger Weitzel		Christian Hillermann		Gesamt	
	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020	H1 2021	H1 2020
Erfolgsunabhängige Basisvergütung	120.000	120.000	120.000	120.000	100.000	50.000	340.000	290.000
Erfolgsunabhängige Sachbezüge	16.200	9.229	9.000	11.528	16.200	8.100	41.400	28.857
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long Term Incentive)	-160.917	340.580	-160.917	340.580	-80.107	118.940	-401.941	800.100
Erfolgsabhängige Vergütung (Short Term Incentive)	50.000	100.000	50.000	100.000	50.000	0	150.000	200.000
Gesamt	25.283	569.809	18.083	572.108	86.096	177.040	129.459	1.318.957

Auszahlungswirksam waren im 1. Halbjahr 2021 nur die erfolgsunabhängigen Vergütungen.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 sind 936.000 EUR (30. Juni 2020: 800.100 EUR) Long Term Incentives und 270.000 EUR (30. Juni 2020: 0 EUR) Short Term Incentives als Rückstellung erfasst.

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

Herrn Volker Lemke, Vorstand der Elbstein AG, ist auf der Hauptversammlung am 25. Mai 2021 zum Aufsichtsrat gewählt worden und ist seit diesem Datum neuer Aufsichtsratsvorsitzender der ERWE Immobilien AG. Dr. Olaf Hein ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurde im ersten Halbjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von insgesamt 45.000 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 2020.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nach gegenwärtigen Informationen als gering zu bezeichnen. Es sind keine größeren Mietausfälle zu verzeichnen. Jedoch können Ver-

zögerungen bei Abschluss von Neuvermietungen festgestellt werden. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung gilt es abzuwarten.

(4) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus eingegangenen Verträgen mit bauausführenden Unternehmen bestehen Verpflichtungen in Höhe von ca. 2,3 Mio. Euro, die innerhalb eines Jahres anfallen, und ca. 1,0 Mio. Euro, die bis 2025 anfallen.

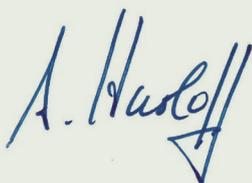
(5) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die ERWE AG hat am 20. Juli 2021 eine Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts um bis zu 10 Prozent des Grundkapitals erfolgreich abgeschlossen. Alle 1.656.292 angebotenen neuen Aktien konnten platziert werden. Der Platzierungspreis wurde auf 3,30 EUR je Aktie festgelegt. Der Bruttoerlös aus der Emission liegt damit bei rund 5,47 Mio. EUR. Das neue Grundkapital der Gesellschaft beträgt 18.219.214 EUR.

Der Nettoerlös aus der Platzierung soll zur Finanzierung der Akquisition weiterer Mischnutzungsimmobilien eingesetzt.

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE nach dem 30. Juni 2021 sind nicht eingetreten.

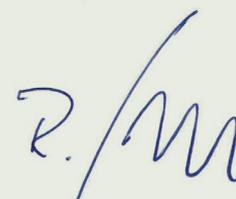
Frankfurt am Main, 26. August 2021
ERWE Immobilien AG



Axel Harloff / Vorstand



Christian Hillermann / Vorstand



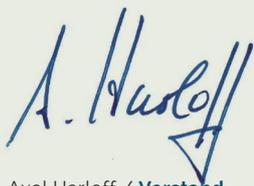
Rüdiger Weitzel / Vorstand

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäss den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass 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 beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 26. August 2021
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