

HALBJAHRESBERICHT  
30. JUNI 2018  
ERWE IMMOBILIEN AG



## ERWE IMMOBILIEN

### KORRESPONDENZANSCHRIFT

Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 96376869-10  
Telefax: +49 (0) 69 96376869-30

### ERWE IMMOBILIEN AG

Stefan-George-Ring 29  
81929 München  
[www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)  
[info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Inhaltsverzeichnis	<b>03</b>
	Vorwort des Vorstands	<b>04</b>
	Konzern-Zwischenabschluss	<b>06</b>



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

noch im Dezember letzten Jahres haben wir mit Ihnen anlässlich der außerordentlichen Hauptversammlung ausführlich über den grundlegenden Neuanfang Ihrer Gesellschaft gesprochen. Bereits zur Jahresmitte können wir Ihnen ein von Grund auf verändertes Unternehmen präsentieren. Unsere neue Gesellschaft trägt einen neuen Namen, sitzt an einem neuen Ort und arbeitet mit einem vollkommen anderen Geschäftsmodell als noch im vergangenen Jahr. Das wichtigste für den Neustart und die Revitalisierung ist jedoch, dass Sie heute dank Ihrer Zustimmung zur Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH ein Unternehmen vorfinden, dass sich im Volumen und im Wert um ein Vielfaches vergrößert und verbessert hat.

Dabei stammen die Ergebnisse zur Jahresmitte 2018 schon gar nicht mehr allein aus der Einbringung, sondern auch schon von weiteren Investments, die wir nach der Hauptversammlung in diesem Jahr eingegangen sind. Sämtliche Eckdaten aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung weisen dadurch bereits im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 erhebliche Sprünge auf. Das Eigenkapital unseres neu konsolidierten Konzerns erhöhte sich zum Stichtag auf 32,7 Mio. Euro nach 0,63 Mio. Euro Ende 2017. Die Bilanzsumme expandierte auf 106 Mio. Euro nach 0,84 Mio. Euro Ende vergangenen Jahres. Den wesentlichen Posten der Bilanz bilden Immobilienbestände im Wert von rund 100 Mio. Euro. Zum Stich-

tag 30. Juni 2018 errechnet sich bereits ein Net-Asset-Value je Aktie von 4,80 Euro, das derzeit leider nur zum Teil in den Kursen unserer Aktie an der Börse wiedergespiegelt wird. Den Ausgangspunkt für unseren Zwischenabschluss bildet der 2. Mai 2018, als die Einbringung der ERWE Retail Immobilien in die vormalige Deutsche Technologie Beteiligungen (DeTe-Be) rechtswirksam wurde und unsere Gesellschaft aufgeladen mit einem bereits beachtlichen Vermögen an den Neustart ging. Neben der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH, die zum Zeitpunkt der Hauptversammlung über die Postgalerie Speyer sowie einen Auftrag zur Modernisierung des Airport Centers 1 am Frankfurter Flughafen verfügte, bildete eine weitere Investition den Ausgangspunkt für den Start in das neue Geschäftsmodell.

So wurde fast zeitgleich mit der Rechtswirksamkeit der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH die KÖNIGPASSAGE erworben, eine der größten Einzelhandelsimmobilien in der Freien und Hansestadt Lübeck, die insgesamt über 15.000 qm Büro- und Einzelhandelsflächen verfügt. Zur Revitalisierung und deutlichen Wertsteigerung haben wir umfangreiche Renovierungsmaßnahmen sowie eine Neuvermietung an attraktive Mieter vorgesehen.

Anfang Juni folgte die Übernahme eines Kaufhauses in der Krefelder City mit rund 11.000 qm Nutzfläche und 455 Pkw-Stellplätzen im integrierten Parkhaus.



Das Kaufhaus befindet sich in sehr guter Lage und birgt viele Potenziale zur Weiterentwicklung, die durch ebenfalls gezielte Investitionen verwirklicht werden sollen.

Wie viel neues Leben wir unserer Gesellschaft bereits geben konnten, zeigt der sich nur über zwei Monate erstreckende Zwischenabschluss. Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zwischenabschluss vom 2. Mai bis 30. Juni 2018 schließt mit einem Konzernergebnis von 5,315 Mio. Euro. Dieses Ergebnis resultiert wesentlich aus der Fair Value Bewertung des Kaufhauses in Krefeld in Höhe von 8,772 Mio. Euro. Nach Abzug von latenten Steuern in Höhe von 2,817 Mio. Euro sowie von Verwaltungskosten, dem Saldo aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Zinsergebnis ergibt sich das Konzernergebnis zum 30. Juni 2018. Die Mieteinnahme von brutto TEUR 576 betrifft ebenfalls erst die beiden Monate des Zwischenabschlusses und entstammt neben den in der Erstkonsolidierung aufgenommenen Beständen bereits zum Teil dem Anfang Juni 2018 übernommenen Kaufhaus in der Krefelder Innenstadt. Unter Berücksichtigung der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergibt sich ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung für den kurzen Berichtszeitraum von TEUR 243.

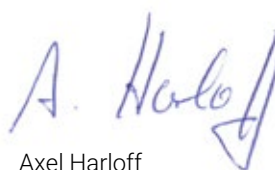
Wir planen auch in der zweiten Jahreshälfte weiteres Wachstum. So wird sich die Übernahme der Grundstücke in Friedrichsdorf auswirken, wo wir den Bau eines Businessparks projektiert haben. Friedrichsdorf grenzt an Bad Homburg v.d.H. und liegt damit im stark wachsenden Großraum Frankfurt.

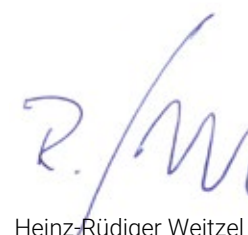
Weitere Investments sind in diesem Jahr nicht abgeschlossen. Wachsende Ergebnisse können zudem unsere Bemühungen um die Neuvermietung von freistehenden Flächen in den von uns übernommenen Immobilienbeständen bringen. Darüber hinaus planen wir die Umsetzung Ihrer Beschlüsse auf der ordentlichen Hauptversammlung im Juli des Jahres. So werden wir die Beschlüsse für eine Barkapitalerhöhung nutzen und diese noch in diesem Jahr umsetzen. Mit diesen Mitteln werden wir sodann im nächsten Jahr eine neue Wachstumsdimension ansteuern können.

Frankfurt a.M., im September 2018

ERWE Immobilien AG

Vorstand

  
Axel Harloff

  
Heinz-Rüdiger Weitzel



**ERWE Immobilien AG**  
**Konzern-Bilanz zum 30. Juni 2018**

	30.06.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	5	5
Sachanlagen	168.441	107.088
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100.000.000	78.222.633
Geleistete Anzahlungen Immobilien (Finanzinvestition)	51.869	695.846
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2	2
	100.220.318	79.025.574
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>		
Vorratsimmobilien	680.092	679.777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	330.959	117.586
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.492	492.880
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	614.908	689.611
Liquide Mittel	3.652.049	4.882.843
	5.678.499	6.862.697
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>105.898.817</b>	<b>85.888.271</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	10.162.500	10.162.500
Kapitalrücklage	107.621	107.621
Gewinnrücklagen	14.390.301	14.390.301
Bilanzgewinn	4.820.079	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	29.480.500	24.660.422
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.187.908	2.693.483
	32.668.408	27.353.905
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	41.349.644	39.710.229
Rückstellungen	3.258	3.258
Latente Steuerschulden	16.027.864	13.323.721
	57.380.765	53.037.208
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	142.906	138.533
Ertragsteuerschulden	144.345	32.039
Finanzschulden	14.159.414	4.469.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	582.054	410.046
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	119
Sonstige Verbindlichkeiten	820.923	446.900
	15.849.643	5.497.158
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>105.898.817</b>	<b>85.888.271</b>

**ERWE Immobilien AG**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. Juni 2018**

02.05. – 30.06.2018

EUR

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	576.234
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-333.287
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>242.946</b>
Sonstige betriebliche Erträge	48.847
Personalkosten	-103.731
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-333.128
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.772.528
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>8.627.462</b>
Finanzerträge	53
Finanzaufwendungen	-495.682
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>8.131.833</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.817.330
<b>Konzernergebnis</b>	<b>5.314.503</b>
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.820.079
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	494.425



**ERWE Immobilien AG**  
**Konzernkapitalflussrechnung**  
**für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. Juni 2018**

02.05. – 30.06. 2018

EUR

Konzernergebnis vor Steuern	8.131.833
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	6.648
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(8.772.528)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(213.373)
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	166.211
(Zunahme) / Abnahme von Vorratsimmobilien	(315)
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	4.373
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.008
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	373.904
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(131.239)</b>
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.393.671)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(967.191)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(68.001)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(12.428.863)</b>
Aufnahme von Finanzschulden	12.104.308
Rückzahlung von Finanzschulden	(775.000)
<b>Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.329.308</b>
Veränderung der liquiden Mittel	(1.230.794)
Finanzmittelfonds zu Beginn der Periode	4.882.843
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.652.049</b>
<b>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</b>	
erhaltene Zinsen	53
gezahlte Zinsen	106.751
gezahlte Ertragsteuern	0

**ERWE Immobilien AG**  
**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**  
**für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. Juni**  
**2018**

Gezeichnetes Kapital	10.162.500
Kapitalrücklage	107.621
Gewinnrücklage	14.390.301
Bilanzgewinn	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	24.660.422
Nicht beherrschende Anteile	2.693.483
Summe Eigenkapital	27.353.905

Stand am 2. Mai 2018	Konzernergebnis	Stand am 30. Juni 2018
EUR	EUR	EUR
10.162.500	0	10.162.500
107.621	0	107.621
14.390.301	0	14.390.301
0	4.820.079	4.820.079
24.660.422	4.820.079	29.480.500
2.693.483	494.425	3.187.908
27.353.905	5.314.503	32.668.408

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNAN- HANGANGABEN GEMÄSS IFRS FÜR DEN ZEIT- RAUM VOM 2. MAI BIS ZUM 30. JUNI 2018

### A. Allgemeine Informationen

#### (1) Angaben zum Unternehmen

Die ERWE Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „ERWE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in München, Deutschland, unter der Nummer HRB 155356 in das Handelsregister eingetragen. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Stefan-George-Ring 29 in 81929 München. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 sind die ERWE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „ERWE“).

Das Unternehmen ist an den Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart und Düsseldorf im Freiverkehr notiert.

ERWE konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Hierzu zählen sowohl Büro- und Ho-

telnutzungen 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.

Die Konzernrechnungslegungspflicht entstand mit Begründung einer Konzernstruktur durch die ERWE AG zum 2. Mai 2018. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst somit den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. Juni 2018 und wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz die Zahlen zum Erstkonsolidierungstichtag vom 2. Mai 2018 herangezogen. Da der Konzern erst mit dem Erwerb der ERWE GmbH durch die ERWE AG entstanden ist,

ergeben sich für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Konzern-Kapitalflussrechnung sowie die übrigen Übersichten keine Vergleichszahlen. Eine Segmentberichterstattung wird nicht erstellt, da der Konzern nicht auf Segmentebene gesteuert wird. Der Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG wurde nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

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

## **(2) Begründung einer Konzernstruktur / Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH**

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

Vor Erwerb der ERWE GmbH war die ERWE AG an keinen Tochterunternehmen beteiligt und somit nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Nach Erwerb der ERWE GmbH ist die ERWE AG zwar grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig, unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen nach § 293 HGB jedoch von einer Aufstellungspflicht befreit. Gleichwohl stellt die ERWE AG freiwillig einen Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018 nach den Rechnungslegungsstandards der IFRS auf. Folglich wurde die Anwendbarkeit von IFRS 1 ausgeschlossen.

Der in der nach IFRS erstellten Konzernöffnungsbilanz zum 2. Mai 2018 abzubildende Erwerb der ERWE GmbH wurde anhand der Kriterien des IFRS 3 und IFRS 2 gewürdigt. Da die ERWE AG zum Zeitpunkt des Erwerbs der ERWE GmbH keinen eigenen Geschäftsbetrieb unterhielt, wurde die Anwendbarkeit des IFRS 3 auf Basis einer im März 2013 veröffentlichten Vereinbarung des International Financial Reporting In-

terpretations Committee (IFRIC) ausgeschlossen. Stattdessen sind für die Aufstellung des Konzernabschlusses die Vorgaben des IFRS 2 zu beachten. Anstelle eines Unternehmenserwerbs durch die ERWE AG wird eine an die ERWE GmbH erbrachte Dienstleistung in Form einer Übertragung einer Börsenzulassung unterstellt, welche – aufgrund der Tatsache dass mit Anteilseinlage die Konzernrechnungslegungspflicht erst begründet wurde – in den Gewinnrücklagen zum 2. Mai 2018 ausgewiesen wird.

Konzernrechnungslegungspflichtig im Sinne der IFRS ist somit die ERWE GmbH.

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

## **B. Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Schätzungen**

Alle für das Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Zukünftig verpflichtend anzuwendende Standards oder Änderungen an diesen werden aus heutiger Sicht lediglich in Form der Erstanwendung von IFRS 16 Relevanz haben. IFRS 16 wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Bilanzsumme führen. Die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Kapitalflussrechnung werden hingegen nur durch unwesentliche Verschiebungen im Ausweis berührt werden.

### **Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 wurde erstmalig nach IFRS aufgestellt. Aufgrund dessen werden die grundlegenden Bilanzierungs-

und Bewertungsmethoden im Folgenden ausführlicher erläutert, als dies für Zwischenberichte notwendig ist.

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der ERWE AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2018. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),
- b) Eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) Die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

## Der Konsolidierungskreis per 30. Juni 2018 stellt sich wie folgt dar:

### Stimmrechtsanteil in %

ERWE Immobilien Retail GmbH	100,0	100,0
ERWE Service und Verwaltungs GmbH	100,0	100,0
ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	100,0	100,0
ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH	94,9	94,9
ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	90,0	90,0
ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	90,0	90,0
ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	90,0	90,0
ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	94,9	94,9

Anteil zum 30.06.2018	Anteil zum 02.05.2018
%	%
100,0	100,0
100,0	100,0
100,0	100,0
94,9	94,9
90,0	90,0
90,0	90,0
90,0	90,0
94,9	94,9

## Konsolidierungsmethoden

Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet.

Anteile anderer Gesellschafter an Kapitalgesellschaften werden innerhalb des Eigenkapitals mit ihrem Anteil am bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Anteile anderer Gesellschafter an Personengesellschaften werden entsprechend der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren würde, bewertet und unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, wobei der jeweilige jährliche Anpassungsbeitrag im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Die

in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen haben ein ebenfalls auf den 31. Dezember endendes Geschäftsjahr und wurden an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns angepasst.

### Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z.B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

### Klassifizierung in kurz- und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

### Finanzinstrumente

Im ERWE Konzern werden zum 30. Juni 2018 ausschließlich wenig komplexe Finanzinstrumente genutzt:

- Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Finanzverbindlichkeiten

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt. Für die Ermittlung von Wertberichtigungen wird das vereinfachte Verfahren nach IFRS 9 angewendet.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten sind alle Finanzschulden, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt werden. In den Folgeperioden werden sie grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Dauer der Zinsbindung unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt.

Derivative Finanzinstrumente wurden im Berichtszeitraum nicht genutzt.

## Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

## Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie mit ihren Anschaffungs bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

## Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz der Forderung eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cash-Flows haben, die sich verlässlich schätzen lässt. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Stichtag für die wesentlichen Kunden auf Einzelbasis analysiert.

Wertminderungen werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Forderungen werden ausgebucht, soweit dem Konzern die Uneinbringlichkeit dieser Forderung bekannt ist oder eine Beitreibung der Forderung bspw. aufgrund der betragslichen Geringfügigkeit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

## Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern hat einen unabhängigen Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2018 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgenommen. Grundstücke und Gebäude wurden auf Basis von marktbezogenen Daten bewertet; dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Bewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern bewertet Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde.

Immobilien werden mit dem Kaufpreis bewertet, sofern diese zu dem Kaufpreis veräußert werden soll. Sofern kein Kaufpreis als Marktwert herangezogen werden kann, bedient sich der Konzern eines sachverständigen Dritten zur Marktwertermittlung. Der Gutachter ist unabhängig und ausreichend qualifiziert, die Immobilien zu bewerten. Die Immobilien-

bewertung erfolgt hierbei nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“)

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

- Ermittlung des Projektierungserfolgs im Wege einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
- Anpassung des Projektierungserfolgs durch Berücksichtigung angemessener Risikoabschläge, jeweils in Abhängig des konkreten Umsetzungsstands (Baugenehmigungsstatus, Abschluss Generalunternehmervertrag, Bautenstand).

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet.

Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

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

**Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Stand am 2. Mai 2018	78.222.633
Zugänge	12.360.862
Fair Value Werterhöhungen	8.772.528
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen	643.977
<b>Stand am 30. Juni 2018</b>	<b>100.000.000</b>

	EUR
	78.222.633
	12.360.862
	8.772.528
	643.977
	<b>100.000.000</b>

	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Input-parameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Input-parameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30.06.2018	100.000.000			100.000.000

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.

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

## (2) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung. Die liquiden Mittel entsprechen dem Finanzmittelfonds.

## (3) Eigenkapital

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

## (4) Latente Steuerschulden

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rd. 31 % (inkl. Gewerbesteuer), die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steuer-

ansprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, sofern die Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die latenten Steuerschulden setzen sich zum 30. Juni 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

	30.06.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	16.027.864	13.323.721
Latente Steuerschulden, gesamt	16.027.864	13.323.721

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

	02.05.2018	GuV Rechnung	30.06.2018
	EUR	EUR	EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.323.721	2.704.143	16.027.864
latente Steuerschulden, gesamt	13.323.721	2.704.143	16.027.864

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden im Zwischenabschluss nicht angesetzt, da die Anrechenbarkeit dieser Verlustvorträge im Rahmen der Anteilsübertragung vorsorglich nicht unterstellt wurde.



## (5) Finanzverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird

über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert rätierlich erfolgswirksam angepasst wird. Wenn die Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten geändert werden, wird der Buchwert der Verbindlichkeit so angepasst, dass er die tatsächlichen und geänderten geschätzten Cashflows wiedergibt.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 55.509.058 haben sich gegenüber dem 2. Mai 2018 (EUR 44.179.750) um EUR 11.329.308 erhöht.

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:	02.05.2018	Tilgung	Aufnahme / Zunahme	Umgliederung Fristigkeiten	30.06.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
langfristige Finanzverbindlichkeiten	39.710.229	0	10.549.415	-8.910.000	41.349.644
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.469.521	-780.856	1.560.748	8.910.000	14.159.414
Summe Finanzverbindlichkeiten	44.179.750	-780.856	12.110.163	0	55.509.058

## D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### (1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Lauf-

zeit des Leasingverhältnisses nach IFRS 16 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Erträge aus Mietnebenkosten fallen unter IFRS 15. ERWE weist Erträge aus Mietnebenkosten brutto und damit unsaldiert unter den Umsatzerlösen aus, wobei im Anhang der Ausweis dieser Erträge separat dargestellt wird. ERWE orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen. Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 242.946 setzt sich wie folgt zusammen:

	2. Mai – 30. Juni 2018
	EUR
Mieterträge	503.158
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	73.075
	576.234
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-333.287
	<b>242.946</b>

Die immobiliespezifischen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt zusammen:

	2. Mai – 30. Juni 2018
	EUR
Reinigung / Müllabfuhr	66.816
Kosten der Objektverwaltung / Centermanagement	46.358
Heizung / Klima / Lüftung	31.839
Wartung und Betrieb technische Anlagen	32.818
Bewachung	10.808
Energiekosten und Wasserverbrauch	6.350
Nicht anrechenbare Vorsteuer	4.336
Versicherungen	2.476
Übrige	86.816
Betriebs- und Nebenkosten	288.617
Instandhaltungskosten	44.670
	<b>333.287</b>

## (2) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2. Mai – 30. Juni 2018
	EUR
Rechts- und Beratungskosten	94.964
Nebenkosten des Geldverkehrs	54.914
Abschluss- und Prüfungskosten	37.951
Periodenfremde Aufwendungen	37.221
Börsennotierung und Hauptversammlung	26.630
Werbekosten	15.200
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	12.430
Miet- / Leasingaufwendungen	11.183
Nicht abziehbare Vorsteuer	9.371
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	6.648
KfZ-Kosten	4.913
Reisekosten	4.639
Bürokosten	4.007
Wartungskosten Hard- / Software	3.062
Übrige	9.996
	<b>333.128</b>

### (3) Ergebnis je Aktie

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

	2. Mai – 30. Juni 2018
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	5.314.503
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	4.820.079
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	4.820.079
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	10.162.500
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	10.162.500
Verwässerungseffekte	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	10.162.500
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,47
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,47

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

### E. Sonstige Angaben

#### (1) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die ERWE AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des rechtlichen Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der ERWE AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der ERWE AG und deren nahe Angehörige.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Hinsichtlich der Einbringung verweisen wir auf Abschnitt A.

#### (2) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

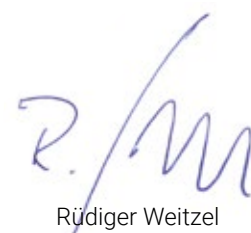
Nach dem 30. Juni 2018 sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE eingetreten.

München, 18. September 2018

ERWE Immobilien AG

Vorstand

  
Axel Harloff

  
Rüdiger Weitzel



**ERWE**  
IMMOBILIEN

**Korrespondenzanschrift:**

ERWE  
Immobilien AG  
Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 96376869-10  
Telefax: +49 (0) 69 96376869-30

Web: [www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)  
E-Mail: [info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)