

Hauptversammlung

11. September 2025





ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11. September 2025

Volker Lemke

**Vorsitzender des
Aufsichtsrats**



Tagesordnung

Hauptversammlung am 11. September 2025

1. Bericht des Aufsichtsrats und des Vorstands
zum Geschäftsjahr 2022

2. Beschlussfassung über die Entlastung des
Vorstands

3. Beschlussfassung über die Entlastung des
Aufsichtsrats

4. Beschlussfassung über die Ermächtigung zur
Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen

Beantwortung der Fragen

Abstimmung über TOP 2-4



ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11 September 2025

Volker Lemke

Vorsitzender des Aufsichtsrats



ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11. September 2025

Rüdiger Weitzel

Vorstand

Gesamtergebnisrechnung (IFRS) Geschäftsjahr 2022

	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
Summe Mieterlöse	7.814.970	6.274.000
Summe Mietnebenkostenerlöse	2.046.551	1.616.836
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	9.861.521	7.890.836
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.476.322	-3.468.499
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	6.385.199	4.422.337
Sonstige betriebliche Erträge	1.458.673	1.247.256
Personalkosten	-4.415.051	-4.322.853
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.692.570	-4.116.125
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-32.794.033	-2.011.576
Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-477.500	-19.490
Ergebnis vor Steuern und Zinsen	-34.535.282	-4.800.451
Finanzerträge	32.812	16.295
Finanzaufwendungen	-7.291.534	-6.764.116
Übriges Finanzergebnis	-2.850.877	0
Ergebnis vor Steuern	-44.644.881	-11.548.272
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.863.200	1.387.465
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-37.781.680	-10.160.807

Bilanzkennzahlen Geschäftsjahr 2022 – Konzernabschluss nach IFRS

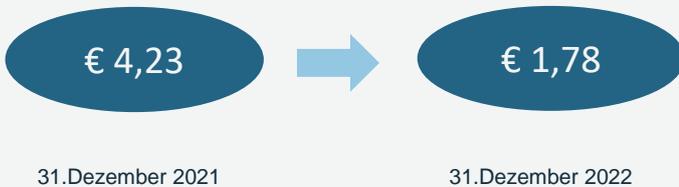
Bilanzsumme



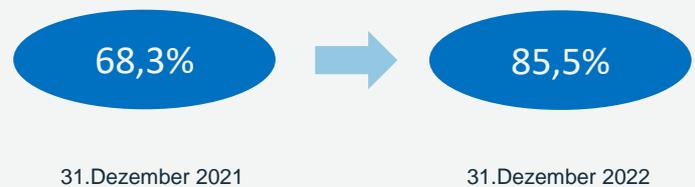
Eigenkapitalquote



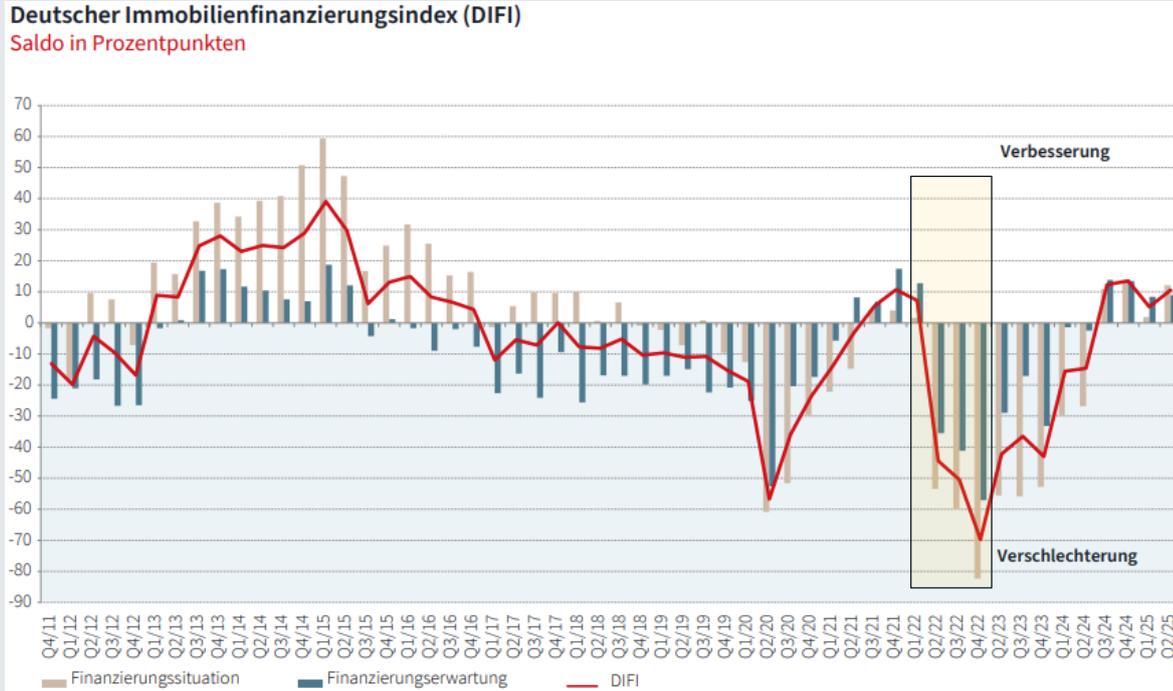
Net Reinstatement Value (NRV) je Aktie



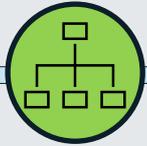
Loan-To-Value (LTV)



Deutscher Immobilienfinanzierungsindex: Einbruch in 2022



Finanzielle Restrukturierung: „Bricks against debt“



Gründung einer Treuhandgesellschaft

Ein von den Anleiheinvestoren beauftragter Treuhänder erwirbt eine Vorratsgesellschaft (TrustCo) zugunsten aller Anleihegläubiger.



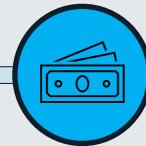
Erwerb von ERWE-Objekten

Die TrustCo erwirbt von der ERWE Properties Mehrheitsbeteiligungen an 4 Objektgesellschaften (Speyer, Lübeck, Krefeld I, Krefeld II). Die Kaufpreise beziehen sich auf den Equity Value, die Finanzierungen werden übernommen.



Abtretung des Kaufpreiszahlungsanspruchs an die ERWE Immobilien AG

Die ERWE Properties erwirbt aus den Anteilskaufverträgen entsprechende Forderungen und tritt diese an die ERWE Immobilien AG ab.



Freistellungsverpflichtung der TrustCo

Die TrustCo wird neue Emittentin der Anleihe

Der Kaufpreis für die Objektgesellschaften wird durch eine Freistellungsverpflichtung gegenüber ERWE in Höhe der Anleiheverbindlichkeiten belegt, die in ihrer Höhe den bis zum Übergang der Objektgesellschaften aufgelaufenen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern der Anleihe entspricht.



Umschuldung der Anleihegläubiger

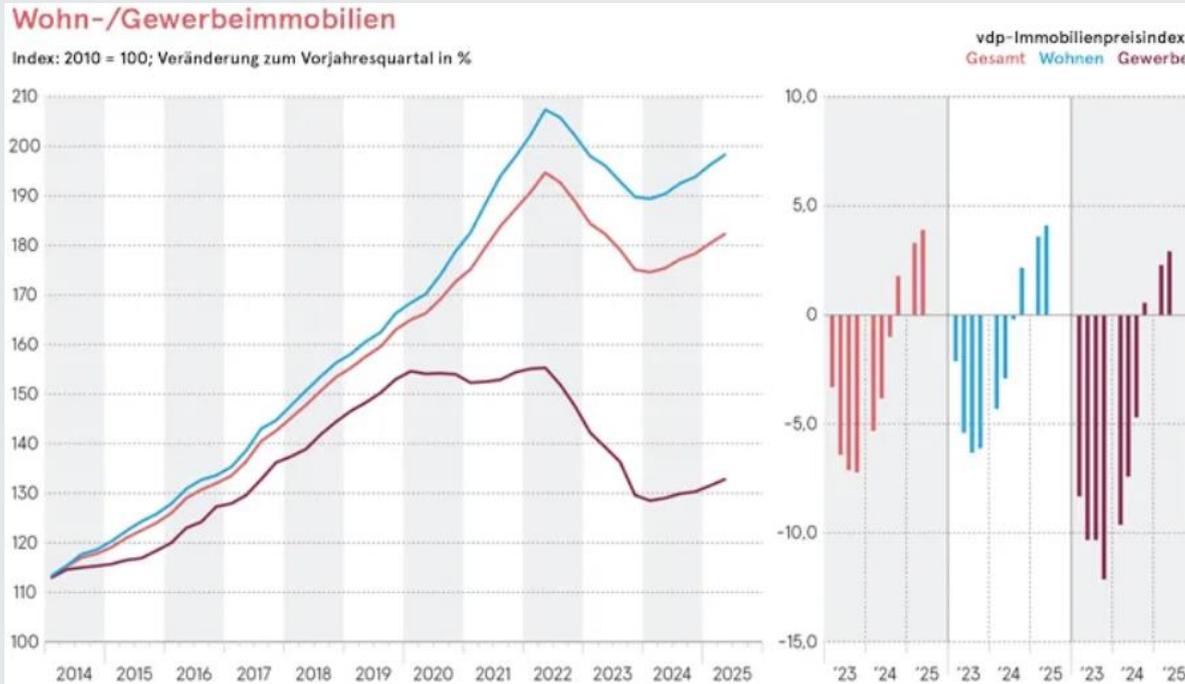
Die Anleihe wird mit den Nettoerlösen aus den Verkäufen der Objektgesellschaften zurückgezahlt.

Bedingungen: Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5 Jahren, Objektgesellschaften dürfen nur zu marktgerechten Preisen verkauft werden. Auflösung durch EXIT/nach Rückzahlung der neuen Anleihe

Vermietungsleistung

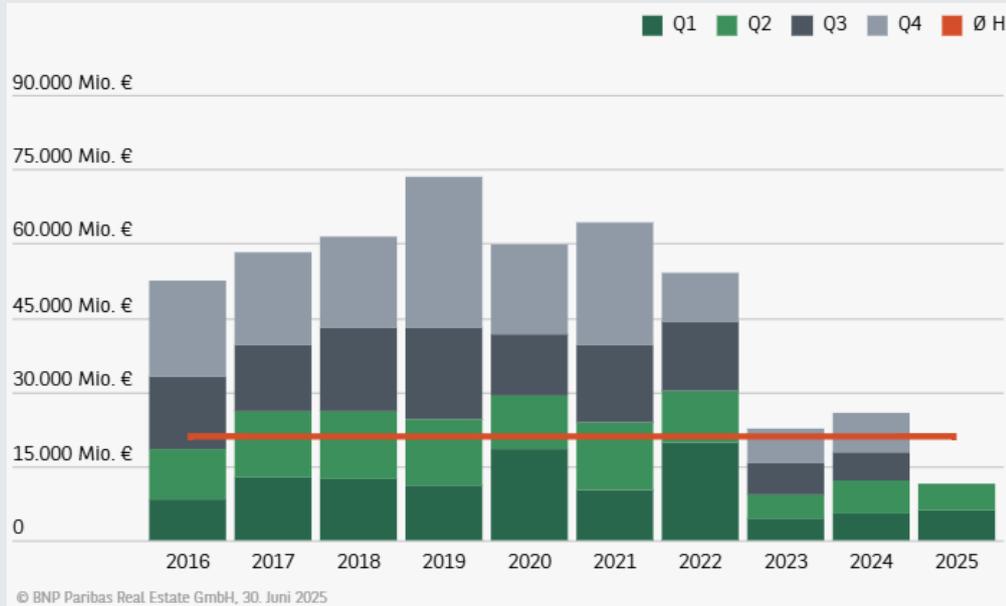
	01.01.-31.12. 2021	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2023
Vermietbare Fläche (ohne Parkfläche)	55.088 m ²	71.402 m ²	71.296 m ²
Neuvermietung	7.998 m ²	2.491 m ²	6.541 m ²
In % der vermietbaren Fläche	14,5%	3,5%	9,2%
Vertragsverlängerungen	5.512 m ²	14.493 m ²	769 m ²
In % der vermietbaren Fläche	10,0%	20,3%	1,1%
Gesamte Vermietungsleistung	13.510 m ²	16.984 m ²	7.310 m ²
In % der vermietbaren Fläche	24,5%	23,8%	10,3%
Gesamte Vermietungsleistung 2021-2023			37.804 m ²
In % der vermietbaren Fläche von 2023			53,0%
Neuvermietung 2021-2023			17.030 m ²
In % der vermietbaren Fläche von 2023			23,9%
Vertragsverlängerungen 2021-2023			20.774 m ²
In % der vermietbaren Fläche von 2023			29,1%

Immobilienpreise – Erholung seit Anfang 2024



Gewerbeimmobilien: Stabilisierung der Märkte seit 2024

Investitionsvolumen in Deutschland



Die ERWE Strategie hebt signifikantes Potenzial für ihre Kunden



Akquisition zu attraktiven Einstandspreisen

Notwendige Transformation der Innenstädte erhöht den Veränderungsbedarf bei innerstädtischen Immobilien und eröffnet Ankaufsoportunitäten



Ertragsstärkende Revitalisierung

Die Revitalisierung der Objekte hin zu einem Mixed-Use-Konzept und Einbindung bedarfsgerechter, urbaner Nutzungsarten ermöglicht eine nachhaltige Ertragssteigerung



Verbesserter Cash Flow

Aus der erfolgreichen Nutzungsoptimierung resultiert ein erhöhter und stabilisierter Cash Flow. Dieser steigert die laufende Rendite und ermöglicht einen gewinnbringenden Verkauf

Misch-nutzungs-konzepte



ERWE hat den Marktzugang und die Kompetenzen, diesen Wandel zu nutzen, und setzt ihn in eine erfolgreiche Investment-Strategie um.



ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11. September 2025

Beantwortung der Fragen



Abstimmung

über die Tagesordnungspunkte 2-4

2. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands

3. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats

4. Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen



ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11. September 2025

Ende der Hauptversammlung 2025

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



ERWE IMMOBILIEN AG
Hauptversammlung am 11. September 2025

Anhang

Bilanz Geschäftsjahr 2022 - Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	1.181.289	1.431.366
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	194.528.100	195.495.000
Anteile an assoziierten Unternehmen	933.255	1.410.755
Beteiligungen	5.900.000	8.750.877
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	366.523	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	52.094
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.256.000
	202.909.168	208.396.092
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	1.734.032	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	572.332	611.257
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	413.011	883.806
Sonstige Vermögenswerte	4.003.506	1.600.979
Ertragsteuerforderungen	16.833	36.298
Liquide Mittel	5.010.272	8.573.056
	11.749.988	11.705.395
Aktiva Gesamt	214.659.155	220.101.487

Bilanz Geschäftsjahr 2022 - Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	24.562.922	18.219.214
Kapitalrücklage	17.410.142	14.687.361
Gewinnrücklagen	14.357.111	14.357.366
Bilanzgewinn	-32.368.888	3.802.797
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	23.961.287	51.066.738
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	873.208	2.482.949
	24.834.495	53.549.687
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzschulden	65.743.068	113.076.405
Rückstellungen	89.952	975.456
Leasingverbindlichkeiten	1.331.224	1.804.018
Latente Steuerschulden	4.268.880	11.133.137
	71.433.123	126.989.016
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Ertragsteuerschulden	250.780	0
Finanzschulden	111.183.953	34.757.455
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761.846,20	227.011
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	641.038	1.221.142
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteteiligungsverhältnis besteht	0	139.200
Leasingverbindlichkeiten	490.950	503.300
Sonstige Verbindlichkeiten	5.062.969	2.714.676
	118.391.537	39.562.784
Passiva Gesamt	214.659.155	220.101.487

Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12. 2022

	01.01.-31.12. 2022	01.01.-31.12. 2021
Konzernergebnis / Gesamtergebnis	-37.781.680	-10.160.807
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-677.961	-3.801.161
Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit	-33.449.592	-6.197.690
Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	30.564.770	10.609.524
Liquide Mittel am Ende der Periode	5.010.272	8.573.056