



**ERWE Immobilien AG**  
Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland

## **Wertpapierprospekt**

**für das öffentliche Angebot**

von

20.325.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) aus der am 12. Juli 2018 von der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht

sowie

**für die Zulassung zum  
regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*)**

von

bis zu 30.487.500 auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)

jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018

**der ERWE Immobilien AG**

– Frankfurt am Main –

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1X3WX6

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): A1X3WX

Börsenkürzel: ERWE

*Sole Lead Manager und Sole Bookrunner*

**ODDO BHF**

Prospekt vom 10. Dezember 2018

# INHALT

1	ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS.....	1
	A. – Einleitung und Warnhinweise.....	1
	B. – Emittent.....	2
	C. – Wertpapiere.....	13
	D. – Risiken .....	15
	E. – Angebot.....	18
2	RISIKOFAKTOREN.....	25
	2.1 Branchen- und marktbezogene Risiken.....	25
	2.2 Risiken im Zusammenhang mit dem Wachstum des ERWE-Konzerns .....	27
	2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	29
	2.4 Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien.....	35
	2.5 Finanzielle Risiken .....	36
	2.6 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken .....	39
	2.7 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Gesellschaft .....	43
	2.8 Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot .....	43
	2.9 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft.....	45
3	ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	48
	3.1 Verantwortung für den Inhalt des Prospekts .....	48
	3.2 Gegenstand des Prospekts .....	48
	3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen .....	48
	3.4 Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten.....	49
	3.5 Zahlenangaben.....	50
	3.6 Währungsangaben .....	50
	3.7 Einsehbare Dokumente.....	50
	3.8 Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre .....	51
	3.9 Interessen beteiligter Personen an der Emission.....	51
4	DAS ANGEBOT .....	52
	4.1 Gegenstand des Angebots.....	52
	4.2 Bezugsstelle.....	52

4.3	Ausübung des Bezugsrechts .....	52
4.4	Bezugspreis .....	53
4.5	Kein Bezugsrechtshandel .....	53
4.6	Verpflichtungserklärungen zur Ausübung von Bezugsrechten durch bestehende Großaktionäre und Organmitglieder und Zeichnungserklärungen Dritter .....	53
4.7	Mehrerwerbsoption.....	54
4.8	Privatplatzierung .....	54
4.9	Ergebnis des Angebots und Zuteilung im Rahmen der Mehrerwerbsoption und der Privatplatzierung .....	54
4.10	Verbriefung, Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien .....	54
4.11	Börsenzulassung und Handel der Neuen Aktien .....	55
4.12	Beendigung des Bezugsangebots durch die Gesellschaft .....	55
4.13	Mit der Ausübung des Bezugsrechts verbundene Kosten.....	55
4.14	Lock-up Vereinbarungen.....	55
4.15	Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot .....	56
4.16	Bezugsangebot.....	58
5	ÜBERNAHME .....	63
5.1	Rücktritt.....	63
5.2	Haftungsfreistellung.....	64
5.3	Verkaufsbeschränkungen .....	64
6	GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES .....	67
6.1	Gründe für das Angebot der Neuen Aktien .....	67
6.2	Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission.....	67
7	VERWÄSSERUNG .....	68
8	DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE, GEWINNVERWENDUNG.....	69
8.1	Allgemeine Bestimmungen zum Bilanzgewinn und der Dividendenzahlung .....	69
8.2	Ergebnis pro Aktie und Dividendenpolitik.....	69
9	GESCHÄFTSKAPITAL, KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG.....	70
9.1	Kapitalisierung und Verschuldung .....	70
9.2	Nettoverschuldung.....	71

9.3	Eventualverbindlichkeiten, indirekte Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	71
9.4	Erklärung zum Geschäftskapital.....	71
10	AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN .....	72
10.1	Hinweis zur Darstellung der ausgewählten Finanzdaten.....	72
10.2	Ausgewählte Daten aus der Gewinn- und Verlustrechnung.....	73
10.3	Ausgewählte Daten aus der Bilanz.....	73
10.4	Ausgewählte Daten aus der Kapitalflussrechnung .....	76
10.5	Erläuterung der Veränderungen der Vermögens- und Ertragslage der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum .....	77
11	PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN (IFRS).....	79
11.1	Einleitung .....	79
11.2	Grundsätze der Erstellung .....	79
11.3	Erwerb der ERWE GmbH.....	80
11.4	Vorgehensweisen und Annahmen bei der Erstellung .....	80
11.5	Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der ERWE AG an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS.....	80
11.6	Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen des Gruppen-Zwischenabschlusses der ERWE GmbH an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS .....	80
11.7	Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	84
11.8	Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	85
11.9	Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 30. September 2018 .....	85
11.10	Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 30. September 2018....	87
11.11	Bescheinigung .....	87
12	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....	89
12.1	Überblick.....	89
12.2	Wettbewerbsstärken .....	89
12.3	Unternehmensstrategie .....	90
12.4	Geschäftstätigkeit .....	92
12.5	Property Management .....	96
12.6	Kunden und Vertrieb .....	96
12.7	Markt und Wettbewerb.....	96

12.8	Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten.....	100
12.9	Sachanlagen.....	100
12.10	Mitarbeiter.....	100
12.11	Investitionen.....	101
12.12	Wesentliche Verträge.....	102
12.13	Rechtsstreitigkeiten.....	106
12.14	Regulatorisches Umfeld.....	106
13	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT.....	116
13.1	Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft.....	116
13.2	Unternehmensgegenstand der Gesellschaft.....	116
13.3	Angaben zur Konzernstruktur der Gesellschaft.....	117
13.4	Wesentliche Tochtergesellschaften der Gesellschaft.....	117
13.5	Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.....	118
13.6	Bekanntmachungen.....	119
13.7	Abschlussprüfer.....	119
13.8	Zahlstelle.....	119
14	AKTIONÄRSSTRUKTUR.....	120
14.1	Übersicht über die Aktionärsstruktur.....	120
14.2	Stimmrechte der Aktionäre.....	120
14.3	Beherrschungsverhältnisse.....	120
15	GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN.....	121
16	ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT.....	124
16.1	Grundkapital und Aktien.....	124
16.2	Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung.....	124
16.3	Allgemeine Bestimmungen zur einer Liquidation der Gesellschaft.....	125
16.4	Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals.....	125
16.5	Genehmigtes Kapital.....	126
16.6	Bedingtes Kapital.....	127
16.7	Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen.....	127
16.8	Ausschluss von Minderheitsaktionären.....	129

16.9	Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz .....	130
16.10	Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben .....	132
16.11	Pflicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots .....	133
16.12	Verbot ungedeckter Leerverkäufe .....	133
16.13	Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien .....	133
16.14	Form und Verbriefung des bisherigen Grundkapitals sowie der Neuen Aktien .....	134
16.15	Börsennotierung und Zulassung .....	134
16.16	Marktschutzvereinbarungen / Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up) .....	134
16.17	International Securities Identification Number (ISIN)/Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)/Börsenkürzel .....	135
16.18	Designated Sponsor .....	135
17	ORGANE DER GESELLSCHAFT .....	136
17.1	Überblick .....	136
17.2	Vorstand .....	136
17.3	Aufsichtsrat .....	138
17.4	Erklärung zu verwandtschaftlichen Beziehungen .....	140
17.5	Potenzielle Interessenkonflikte .....	140
17.6	Hauptversammlung .....	141
17.7	Corporate Governance .....	142
18	BESTEUERUNG .....	143
18.1	Besteuerung der Gesellschaft .....	143
18.2	Besteuerung der Aktionäre .....	145
18.3	Besondere Regelungen für die Besteuerung besonderer Aktionäre (Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds) .....	152
18.4	Erbschaft- und Schenkungssteuer .....	152
18.5	Sonstige Steuern .....	152
19	GLOSSAR .....	G-1
20	FINANZINFORMATIONEN .....	F-1
21	JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN .....	A-1
21.1	Jüngster Geschäftsgang .....	A-1

21.2	Aussichten .....	A-2
22	IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN .....	W-1
22.1	Investment Properties .....	W-1
22.2	Gutachter der Immobilienbewertungsgutachten .....	W-1

# 1 ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

*Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungsanforderungen, die als „Elemente“ bezeichnet werden. Diese Elemente sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) aufgeführt.*

*Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für diese Art von Wertpapieren und für diesen Emittenten anzugeben sind. Da einige Elemente nicht berücksichtigt werden müssen, können sich Lücken in der Nummerierungsfolge ergeben.*

*Auch wenn ein Element aufgrund der Art der Wertpapiere oder des Emittenten in die Zusammenfassung aufzunehmen ist, kann es sein, dass eine relevante Information zu dem Element nicht gegeben werden kann. In diesem Fall wurde eine Kurzbeschreibung des Elements in die Zusammenfassung mit dem Hinweis „entfällt“ aufgenommen.*

## **A. – Einleitung und Warnhinweise**

### **A.1 Warnhinweise**

*Die Zusammenfassung ist als Einführung zu diesem Prospekt zu verstehen.*

*Anleger sollten jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf Prüfung des gesamten Prospekts stützen.*

*Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.*

*Die ERWE Immobilien AG, mit eingetragenem Sitz Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main (nachfolgend auch die „Gesellschaft“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „ERWE-Konzern“ oder „ERWE“), sowie Oddo BHF Aktiengesellschaft, mit eingetragenem Sitz Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main („ODDO BHF“), übernehmen gemäß § 5 Absatz 2b Nr. 4 Wertpapierprospektgesetz („WpPG“) die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon.*

*Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich etwaiger Übersetzungen hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.*

### **A.2 Zustimmung zur Verwendung des Prospekts in Bezug auf das Angebot der Wertpapiere; Angebotsfrist für eine etwaige spätere Weiterveräußerung; Hinweis zu den Bedingungen des Angebots des Finanzintermediärs**

*Entfällt. Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Aktien ist nicht erteilt worden.*

## B. – Emittent

- B.1 Juristischer Name und kommerzielle Bezeichnung des Emittenten** Der juristische Name der Gesellschaft lautet „ERWE Immobilien AG“. Im Markt tritt die Gesellschaft auch unter der verkürzten kommerziellen Bezeichnung „ERWE“ auf.
- B.2 Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Gründungsland** Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland, und ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland gegründete Aktiengesellschaft. Für die Gesellschaft gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- B.3 Art der derzeitigen Geschäftstätigkeit und Haupttätigkeiten des Emittenten**
- ERWE ist ein Immobilienunternehmen, das sich seit der im Jahr 2017 eingeleiteten operativen Neuausrichtung auf den Erwerb, die Entwicklung und Revitalisierung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien vorwiegend in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern konzentriert. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie auch innerstädtischer Einzelhandel.
- Die Gesellschaft führt nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH, nachfolgend „**ERWE GmbH**“) im Mai 2018 die Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelszentren der bereits seit 2005 bestehenden ERWE REAL ESTATE GmbH, die ihr operatives Geschäft im Juni 2017 an die ERWE GmbH übertragen hatte, fort, die in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit namhaften Joint-Venture Partnern bereits eine ganze Reihe von Einzelhandelszentren erfolgreich entwickelt oder revitalisiert hatte.
- ERWE revitalisiert und repositioniert für ihr eigenes Bestandsportfolio und in Einzelfällen auch auf Rechnung Dritter Objekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der Gesellschaft in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen. Im Einzelfall ist ERWE auch im Bereich der Projektentwicklung tätig.
- ERWE verfügt zum Datum des Prospekts über insgesamt drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld mit einer Gesamtmietfläche von 41.172 m<sup>2</sup>. Hiervon waren zum 30. September 2018 62 % vermietet. Darüber hinaus hat ERWE für die Projektentwicklung einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf für die Errichtung eines Gewerbeparks abgeschlossen. Zudem hatte ERWE im Jahr 2017 den Auftrag zur Steuerung der umfangreichen Sanierung und Modernisierung des Frankfurt Airport Center 1 („**FAC 1**“) erhalten und war diesbezüglich zunächst ausschließlich auf fremde Rechnung tätig. Ende Oktober 2018 hat ERWE nunmehr einen Kaufvertrag über den Erwerb einer 10,1%igen Minderheitsbeteiligung an diesem Objekt abgeschlossen.
- Seit der am 2. Mai 2018 erfolgten Einbringung der ERWE GmbH erzielte ERWE im Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,75 Mio.
- B.4a Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken** Seit einigen Jahren bestehen für Immobilieninvestitionen sehr günstige Finanzierungsbedingungen. Obwohl die Europäische Zentralbank in der Vergangenheit mehrfach bekundet hat, den Leitzins vorerst auf seinem Rekordtief zu belassen und eine Anhebung des Leitzinses nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2019 in Aussicht gestellt hat, wird ein Anstieg der

Zinssätze – und damit der Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen – von der Gesellschaft als wahrscheinlich angesehen. So hat die amerikanische Notenbank ihren Leitzins im September 2018 zum dritten Mal in diesem Jahr erhöht und es ist davon auszugehen, dass auch die Europäische Zentralbank mittelfristig ihre Niedrigzinspolitik ändern wird.

Zudem erwartet die Gesellschaft in Kürze Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes für sogenannte Share Deals (Anteilskäufe) in Bezug auf Immobiliengesellschaften. Die erwarteten Änderungen werden erhebliche Auswirkungen auf Transaktionen mit Grundstücksgesellschaften haben. Danach wird (i) die bislang maßgebende 95 %-Grenze für grunderwerbssteuerfreie Anteilserwerbe auf 90 % abgesenkt, (ii) die Haltefrist von fünf auf zehn Jahre verlängert und (iii) die Vorschriften für Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften erweitert, d.h. wenn innerhalb von zehn Jahren 90 % der Anteile an Körperschaften, die Immobilien halten, auf neue Gesellschafter übertragen werden, löst dies Grunderwerbsteuer aus. Die Gesellschaft erwartet, dass das entsprechende zukünftige Änderungsgesetz auch eine Rückwirkung entfalten wird.

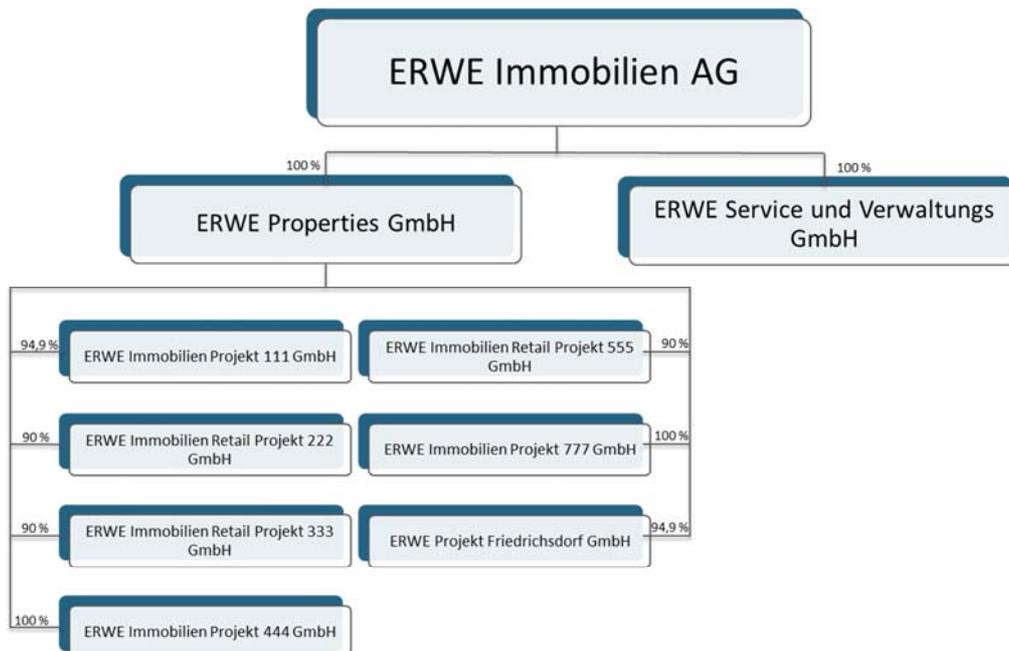
Die Komplexität einer Immobilientransaktion kann hierdurch erhöht werden und stärkere Rechte der Minderheitsgesellschafter können die Folge sein. Die Kosten der Transaktion und der zukünftige Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit werden als Folge ebenfalls regelmäßig ansteigen.

**B.5 Beschreibung der Gruppe und der Stellung des Emittenten innerhalb dieser Gruppe**

Die Gesellschaft 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 Immobilienportfolios.

In dem folgenden Schaubild ist eine aktuelle Zusammenfassung der direkten und indirekten Tochtergesellschaften der Gesellschaft dargestellt.



**B.6 Name jeder Person, die eine direkte oder indirekte**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Aktionäre, die nach Kenntnis der Gesellschaft und auf Grundlage der bei der Gesellschaft

**Beteiligung am Eigenkapital des Emittenten oder einen Teil der Stimmrechte hält, die/der meldepflichtig ist, samt der Höhe der Beteiligungen der einzelnen Personen**

nach § 20 Aktiengesetz („AktG“) eingegangenen Mitteilungen zum Datum dieses Prospekts mittelbar oder unmittelbar insgesamt mehr als 25 % der Aktien der Gesellschaft hielten:

Aktionär	Anzahl der Aktien			Stimmrechte in % <sup>(1)</sup>
	Direkt	Zugerechnet	Gesamt	
Heinz-Rüdiger Weitzel	2.150	4.531.250 <sup>(2)</sup>	4.533.400	44,61
Axel Harloff	-	4.531.250 <sup>(3)</sup>	4.531.250	44,59

<sup>(1)</sup> Berechnet auf das aktuelle Grundkapital in Höhe von EUR 10.162.500,00.

<sup>(2)</sup> Unmittelbar gehalten von der RW Property Investment GmbH (3.987.500 Aktien) sowie der ERWE REAL ESTATE GmbH (543.750 Aktien).

<sup>(3)</sup> Unmittelbar gehalten von der Stapelfeld KG (4.259.375 Aktien) sowie der VGHL Management GmbH (271.875 Aktien).

**Angabe, ob die Hauptanteilseigner des Emittenten unterschiedliche Stimmrechte haben, falls vorhanden**

Entfällt. Sämtliche Aktien der Gesellschaft gewähren die gleichen Stimmrechte.

**Unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse**

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft sind zum Datum des Prospekts die Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel („**Hauptaktionäre**“), die unmittelbar und mittelbar insgesamt 89,20 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Sie verfügen damit gemeinsam über eine Anzahl von Stimmrechten, die unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz für bestimmte Beschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht bzw. mit der unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz bestimmte Beschlussfassungen verhindert werden können. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht nicht.

Im Fall der vollständigen Platzierung der Neuen Aktien (wie nachstehend in Element C.1 definiert) sowie unter Berücksichtigung der Ausübung von jeweils 526.316 Bezugsrechten auf Neue Aktien (wie nachstehend in Element C.1 definiert) durch die Hauptaktionäre werden die Hauptaktionäre gemeinsam Stimmrechte für Aktien ausüben können, die nach Durchführung der Kapitalerhöhung ca. 36,64 % des dann auf EUR 30.487.500 erhöhten Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Diese Beteiligung würde immer noch ausreichen, um gemeinsam bestimmte Beschlussfassungen zu verhindern und in Abhängigkeit von der Hauptversammlungspräsenz bestimmte Beschlussfassungen aktiv herbeizuführen oder zu verhindern.

**B.7 Ausgewählte wesentliche historische Finanzinformationen**

Die in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen für die zum 31. Dezember 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahre der Gesellschaft sind dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr entnommen. Bei den Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2016, die in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2017 gegenübergestellt werden, handelt es sich jeweils um die Vorjahresvergleichszahlen.

Die Finanzinformationen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018 sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss (HGB) der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum

1. Mai 2018 entnommen.

Die Finanzinformationen für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 sind dem nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellten ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 entnommen.

Nachfolgend werden somit HGB-Finanzinformationen neben IFRS-Finanzinformationen dargestellt.

Die folgenden Finanzinformationen wurden kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100,0 % auf. Im Hinblick auf die folgenden Finanzinformationen bedeutet „n/a“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf Null gerundet worden ist.

## Ausgewählte Daten aus der Gewinn-und Verlustrechnung

	<b>Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018</b>
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.754.622
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-886.621
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>868.001</b>
Sonstige betriebliche Erträge	49.722
Personalkosten	-243.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-874.340
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.127.528
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>8.927.150</b>
Finanzerträge	9.276
Finanzaufwendungen	-1.311.326
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.625.101</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.507.353
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>5.117.748</b>
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.623.401
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	494.347

	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018</b>	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017</b>	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016</b>
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
	(HGB, ungeprüft)	(HGB, geprüft)	(HGB, geprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	n/a	627	442
Personalaufwand	n/a	20.000	24.000
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	72	884	1.077
Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.295	394.597	105.597
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	n/a	0	2.909
Abschreibungen auf Finanzanlagen	n/a	0	55.284
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	n/a	0	48
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-116.367</b>	<b>-414.854</b>	<b>-182.655</b>
Verlustvortrag	-591.513	-176.659	5.995
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-707.880</b>	<b>-591.513</b>	<b>-176.659</b>

## Ausgewählte Daten aus der Bilanz

	<b>Zum 30. September</b>
	<b>2018</b>
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	5
Sachanlagen	166.744
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100.593.000
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77.619
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2
	<b>100.837.370</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorratsimmobilien	680.092
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	282.501
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	722.477
Liquide Mittel	4.177.408
	<b>6.262.478</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	10.162.500
Kapitalrücklage	107.621
Gewinnrücklagen	14.390.301
Bilanzgewinn	<b>4.623.401</b>
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	<b>29.283.823</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	<b>3.187.829</b>
	<b>32.471.653</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzschulden	41.425.407
Rückstellungen	3.258
Latente Steuerschulden	15.704.296
	<b>57.132.960</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	432.189
Ertragsteuerschulden	134.905
Finanzschulden	16.271.903
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.097
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0
Sonstige Verbindlichkeiten	465.142
	<b>17.495.236</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>

	<u>Zum 1. Mai</u>	<u>Zum 31. Dezember</u>	<u>Zum 31. Dezember</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(in EUR)</u>	<u>(in EUR)</u>	<u>(in EUR)</u>
	<u>(HGB, ungeprüft)</u>	<u>(HGB, geprüft)</u>	<u>(HGB, geprüft)</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	5	5	5
II. Sachanlagen			
Betriebs und Geschäftsausstattung	397	469	1.353
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	2	2	2
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.500.000	n/a	n/a
Guthaben bei Kreditinstituten	649.921	841.062	1.068.727
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	1.582	n/a	n/a
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b><u>3.151.906</u></b>	<b><u>841.538</u></b>	<b><u>1.070.087</u></b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital			
	1.100.000	1.100.000	1.100.000
II. Kapitalrücklage			
	107.621	107.621	107.621
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.835	13.835	13.835
IV. Bilanzverlust			
	-707.880	-591.513	-176.659
	<b><u>513.576</u></b>	<b><u>629.943</u></b>	<b><u>1.044.796</u></b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	106.256	115.160	23.218
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36	n/a	n/a
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.640	90.535	1.264
Sonstige Verbindlichkeiten	2.500.399	5.900	809
	<b><u>2.532.075</u></b>	<b><u>96.435</u></b>	<b><u>2.073</u></b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b><u>3.151.906</u></b>	<b><u>841.538</u></b>	<b><u>1.070.087</u></b>

## Ausgewählte Daten aus der Kapitalflussrechnung

	Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
Konzernergebnis vor Steuern	7.625.101
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	13.426
Bewertungsergebnis	-9.127.528
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-164.915
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	59.698
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	293.656
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-218.949
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-5.789
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-1.525.301</b>
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-11.393.671
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.230.941
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-73.082
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.697.694</b>
Aufnahme von Finanzschulden	15.298.416
Rückzahlung von Finanzschulden	-1.780.856
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.517.560</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-705.435
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	4.882.843
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.177.408</b>

### Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind

erhaltene Zinsen	9.276
gezahlte Zinsen	1.304.415
gezahlte Ertragsteuern	23.760

### Erhebliche Veränderungen in der Finanzlage und dem Betriebsergebnis des Emittenten in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten

In dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum hat ERWE nach Durchführung ihrer operativen Neuausrichtung im Jahr 2017 ihr Immobilienportfolio durch den Erwerb von mehreren Objekten bzw. Beteiligungen aufgebaut.

So erwarb die (im Mai 2018 über die ERWE GmbH in die Gesellschaft eingebrachte) ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH im Juni 2017 die Postgalerie in Speyer mit ca. 15.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das größte Einkaufszentrum der Stadt.

Ebenfalls in 2017 folgte der Abschluss eines Kaufvertrags der (im Mai 2018 über die ERWE GmbH in die Gesellschaft eingebrachten) ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH in Bezug auf ein Grundstück mit ca. 33.000

## Zeitraum

m<sup>2</sup> in Friedrichsdorf und Projektierung des Baus eines Gewerbeparks.

Im Mai 2018 folgte über die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH (im Mai 2018 über die ERWE GmbH in die Gesellschaft eingebracht) der Erwerb der Königspassage in Lübeck mit über 15.000 m<sup>2</sup> Büro- und Einzelhandelsflächen.

Ende Mai 2018 erfolgte zudem über die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH (eine Tochtergesellschaft der ERWE GmbH) der Erwerb eines Kaufhauses in Krefeld mit rund 11.000 qm Nutzfläche und 455 Pkw-Stellplätzen in einem integrierten Parkhaus.

Zur Finanzierung dieser Akquisitionen hat ERWE Finanzverbindlichkeiten aufgenommen, welche sich bilanziell zum 30. September 2018 auf insgesamt EUR 57,70 Mio. beliefen.

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Akquisitionen erhöhte sich das Eigenkapital des zum 2. Mai 2018 entstandenen Konzerns zum 30. September 2018 auf EUR 32,47 Mio. (IFRS) nach EUR 0,63 Mio. (HGB) zum 31. Dezember 2017. Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 30. September 2018 auf EUR 107 Mio. (IFRS) nach EUR 0,84 Mio. (HGB) zum 31. Dezember 2017. Den wesentlichen Posten der Bilanz zum 30. September 2018 bilden die drei vorgenannten Objekte Postgalerie Speyer, Königspassage Lübeck und das Kaufhaus in Krefeld, welche in der Konzernbilanz zum 30. September 2018 insgesamt mit EUR 100,59 Mio. ausgewiesen wurden. Da in Bezug auf das Grundstück in Friedrichsdorf bis zum 30. September 2018 nur geringfügige Anzahlungen geleistet worden waren, wurde der Verkehrswert dieses Objekts zum 30. September 2018 noch nicht bilanziert. Zukünftig erfolgt die Bilanzierung dieses Objekts im Rahmen des Projektfortschritts.

Seit der am 2. Mai 2018 erfolgten Einbringung der ERWE GmbH erzielte ERWE zudem im Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,75 Mio.

Das Konzernergebnis von EUR 5,12 Mio. für den Zeitraum vom 2. Mai bis 30. September 2018 ist zudem im Wesentlichen auf die Fair Value Bewertung des Kaufhauses in Krefeld in Höhe von EUR 8,86 Mio. zurückzuführen.

Ende Oktober 2018 hat die Gesellschaft zudem einen Kaufvertrag über eine 10,1 %ige Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. („MP Sky“) sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen abgeschlossen. MP Sky ist Erbbauberechtigte eines Grundstücks in Frankfurt am Main, das mit dem FAC 1 mit einer Gesamtmietfläche von rund 48.000 m<sup>2</sup> bebaut ist. Der diesbezügliche auf die Gesellschaft entfallende Kaufpreis beträgt ca. EUR 8,2 Mio., der Vollzug dieser Transaktion soll voraussichtlich Ende 2018 erfolgen.

Darüber hinaus sind nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum bis zum 30. September 2018 bis zum Datum des Prospekts keine erheblichen Veränderungen in der Finanzlage und dem Betriebsergebnis der Gesellschaft eingetreten.

## B.8

### Ausgewählte wesentliche Pro forma-Finanzinformationen

Mit Eintragung im Handelsregister am 2. Mai 2018 erwarb die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG, nachfolgend insgesamt „ERWE AG“) sämtliche Anteile an der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr ERWE Properties GmbH, nachfolgend insgesamt „ERWE GmbH“) durch Ausgabe von 9.062.500 Aktien zu EUR 1,00.

Aufgrund dieses Erwerbs hat die ERWE AG eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis zum

30. September 2018, jeweils ergänzt um Pro-Forma-Erläuterungen (zusammen die „**Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen**“), erstellt.

Der Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen der Erwerb der ERWE GmbH auf die Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie auf die Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018 der ERWE AG gehabt hätte, wenn der Konzern der ERWE AG bereits seit dem 1. Januar 2017 in der durch den Erwerb der ERWE GmbH geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der ERWE AG wurden durch die ERWE AG auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Die Erstellung erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der Gesellschaft wider.

Da die Darstellungen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG gewesen wäre, wenn die beschriebene Transaktion tatsächlich bereits zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG nach dem Erwerb der ERWE GmbH entwickeln wird.

Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem geprüften handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE AG zum 31. Dezember 2017 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017), dem ungeprüften handelsrechtlichen Zwischenabschluss der ERWE AG zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018) und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der ERWE AG zum 30. September 2018 (vom 2. Mai bis 30. September 2018) zu lesen und sind alleine nicht aussagekräftig.

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen werden die folgenden Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte handelsrechtliche Jahresabschluss der ERWE AG zum 31. Dezember 2017 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017)
- Der ungeprüfte handelsrechtliche Zwischenabschluss der ERWE AG zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018)
- Der ungeprüfte handelsrechtliche Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018)
- Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der ERWE AG zum 30. September 2018 (vom 2. Mai bis 30. September 2018)

Die historischen Gewinn- und Verlustrechnungen der ERWE GmbH und ihrer Tochtergesellschaften und zusammen als historischen Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH wurden in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Im Zuge der Anpassung der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungsvorschriften der IFRS wurden die historischen Gewinn- und Verlustrechnungen entsprechend übergeleitet.

## Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017

		Ausgangszahlen							
		Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV		
		ERWE AG	ERWE GmbH Gruppen-Zwischenabschluss						
		01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017		01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017		
		(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		(ungeprüft)	(ungeprüft)		
		TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR		
Erträge	aus der	0	1.379	1.379		0	1.379		
Immobilienbewirtschaftung									
Aufwendungen	aus der	0	-572	-572		0	-572		
Immobilienbewirtschaftung									
<b>Ergebnis</b>	<b>aus der</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>807</b>		<b>0</b>	<b>807</b>		
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>									
Sonstige betriebliche Erträge		1	65	66	(1)	-30	36		
Personalkosten		-20	-139	-159		0	-159		
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-395	-1.242	-1.638	(1)	30	-1.608		
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	24.175	24.175		0	24.175		
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>-415</b>	<b>23.666</b>	<b>23.251</b>		<b>0</b>	<b>23.251</b>		
Finanzerträge		0	3	3		0	3		
Finanzaufwendungen		0	-1.457	-1.457		0	-1.457		
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-415</b>	<b>22.212</b>	<b>21.797</b>		<b>0</b>	<b>21.797</b>		
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	-7.484	-7.484		0	-7.484		
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>		<b>-415</b>	<b>14.728</b>	<b>14.313</b>		<b>0</b>	<b>14.313</b>		
Davon entfallen auf:									
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		0	1.473	1.473		0	1.473		
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		-415	13.254	12.840		0	12.840		

### Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017:

- (1) Eliminierung von Aufwendungen und Erträgen zwischen der ERWE AG und dem Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH im Zeitraum zwischen dem 1. Januar bis 31. Dezember 2017.

## Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 30. September 2018

		Ausgangszahlen						
		Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV	
		ERWE AG	ERWE GmbH Gruppen-Zwischenabschluss	ERWE Konzern				
		01.01.-01.05.2018	01.01.-01.05.2018	02.05.-30.09.2018	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2018	
		(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
Erträge	aus der	0	641	1.755	2.396		0	2.396
Immobilienbewirtschaftung								

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-338	-887	-1.225		0	-1.225
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>868</b>	<b>1.171</b>		<b>0</b>	<b>1.171</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0	84	50	134	(1)	-40	94
Personalkosten	0	-165	-244	-409		0	-409
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-116	-503	-874	-1.493	(1)	40	-1.453
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	18.433	9.127	27.560		0	27.560
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>-116</b>	<b>18.152</b>	<b>8.927</b>	<b>27.079</b>		<b>0</b>	<b>27.079</b>
Finanzerträge	0	13	9	22		0	22
Finanzaufwendungen	0	-675	-1.311	-1.986		0	-1.986
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-116</b>	<b>17.490</b>	<b>7.625</b>	<b>25.115</b>		<b>0</b>	<b>25.115</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-5.682	-2.507	-8.189		0	-8.189
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>-116</b>	<b>11.808</b>	<b>5.118</b>	<b>16.926</b>		<b>0</b>	<b>16.926</b>
Davon entfallen auf:							
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>0</b>	<b>1.176</b>	<b>494</b>	<b>1.670</b>		<b>0</b>	<b>1.670</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-116</b>	<b>10.632</b>	<b>4.623</b>	<b>15.255</b>		<b>0</b>	<b>15.255</b>

#### Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 30. September 2018

- (1) Eliminierung von Aufwendungen und Erträgen zwischen der ERWE AG und dem Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH im Zeitraum zwischen dem 1. Januar bis 1. Mai 2018.

<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>	Entfällt. Die Gesellschaft hat keine Gewinnprognose oder -schätzung abgegeben.
<b>B.10</b>	<b>Beschränkungen im Bestätigungsvermerk</b>	Entfällt. Die in diesem Prospekt enthaltenen geprüften historischen Finanzinformationen wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.
<b>B.11</b>	<b>Reicht das Geschäftskapital des Emittenten nicht aus, um die bestehenden Anforderungen zu erfüllen, sollte eine Erklärung beigefügt werden</b>	Entfällt. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass der ERWE-Konzern aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, und dass das Geschäftskapital für die derzeitigen Bedürfnisse während dieses Zeitraums ausreicht.

#### C. – Wertpapiere

<b>C.1</b>	<b>Art und Gattung der angebotenen und zuzulassenden Wertpapiere einschließlich</b>	Bei den angebotenen und zuzulassenden Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 je Aktie und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 (die „Neuen Aktien“).
------------	---	--

	<b>Wertpapierkennung</b>	<p>Die Wertpapierkennziffern der Neuen Aktien lauten:</p> <p>International Securities Identification Number DE000A1X3WX6 (ISIN):</p> <p>Wertpapierkennnummer (WKN): A1X3WX</p> <p>Börsenkürzel: ERWE</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission</b>	Die Emissionswährung ist EUR/Euro.
<b>C.3</b>	<b>Zahl der ausgegebenen und voll eingezahlten Aktien und der ausgegebenen, aber nicht voll eingezahlten Aktien sowie Nennwert pro Aktie</b>	Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 10.162.500,00. Es ist in 10.162.500 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Die Stück 10.162.500 ausgegebenen Aktien sind voll eingezahlt.
<b>C.4</b>	<b>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte</b>	Jede Neue Aktie berechtigt zu einer Stimme in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2018 vollständig dividendenberechtigt.
<b>C.5</b>	<b>Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere</b>	Entfällt. Die Neuen Aktien sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen für auf den Inhaber lautende Stammaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Verkaufsbeschränkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Übertragbarkeit der Neuen Aktien.
<b>C.6</b>	<b>Antrag auf Zulassung der Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt und Nennung aller geregelten Märkte, an denen die Wertpapiere gehandelt werden sollen</b>	<p>Der Antrag auf Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Handel im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (<i>General Standard</i>) wird voraussichtlich am oder um den 2. Januar 2019 gestellt. Der diesbezügliche Zulassungsbeschluss wird am oder um den 10. Januar 2019 erwartet.</p> <p>Die Aufnahme des Börsenhandels der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse wird am oder um den 11. Januar 2019 erwartet.</p>
<b>C.7</b>	<b>Beschreibung der Dividendenpolitik</b>	<p>Die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden wird von den Gewinnen der Gesellschaft, ihrer wirtschaftlichen und finanziellen Lage und anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen. Der zur Ausschüttung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn berechnet sich anhand des Einzeljahresabschlusses der Gesellschaft, der nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt wird.</p> <p>Derzeit ist keine Ausschüttung durch die Gesellschaft geplant.</p>

## D. – Risiken

*Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb von Wertpapieren der Gesellschaft die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit von ERWE wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken.*

*Die Risikofaktoren beruhen auf Annahmen, die sich als unzutreffend erweisen könnten. Weiterhin können sich andere Risiken, Tatsachen oder Umstände, die der Gesellschaft gegenwärtig nicht bekannt sind oder die von der Gesellschaft derzeit als unwesentlich erachtet werden, einzeln oder kumulativ als bedeutend herausstellen und diese könnten die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage von ERWE erheblich nachteilig beeinträchtigen. Der Marktpreis der Aktien der Gesellschaft könnte bei Eintritt jedes dieser Risiken, Tatsachen oder Umstände oder als Folge der in diesen Risikofaktoren beschriebenen Ereignisse oder Umstände fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.*

### D.1 Risiken, die dem Emittenten oder seiner Branche eigen sind

#### Branchen- und marktbezogene Risiken

- ERWE ist von der Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes abhängig. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wiederum ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Verfügbarkeit von und Nachfrage nach Immobilien und Mietflächen abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich daher nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von ERWE auswirken.
- Die derzeitige Unsicherheit bezüglich der Zukunft der Eurozone und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Europäischen Union bewirken zusammen mit einem vorteilhaften Niedrigzinsumfeld vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilien in Deutschland. Ein Zinsanstieg könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf ERWE haben.
- Sollte ERWE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

#### Risiken im Zusammenhang mit dem Wachstum des ERWE-Konzerns

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

### **Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

- Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienbesitzgesellschaften besteht das Risiko, dass ERWE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Darüber hinaus ist der Erwerb von Immobilien mit Risiken verbunden.
- ERWE kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht erzielen.
- ERWE unterliegt Risiken im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Beteiligungen, wie zum Beispiel eine höhere Verschuldung, ein höherer Zinsaufwand, Probleme mit der Integration des Geschäfts und der Erzielung der geplanten Synergien. Erwartete Erträge und Synergieeffekte durch die möglichen Akquisitionen könnten geringer sein als erwartet.
- Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten, Mietausfälle und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, oder Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Konditionen vermarkten zu können, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse, Erträge und Portfoliobewertung von ERWE auswirken.
- ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich Revitalisierung und Projektentwicklung ausgesetzt. Insbesondere könnte es zu Verzögerungen bei geplanten Maßnahmen kommen und/oder die mit einer Revitalisierung oder Projektentwicklung verbundenen tatsächlichen Kosten könnten wesentlich über den budgetierten Kosten liegen.
- Die Rentabilität von ERWE könnte beeinträchtigt werden, wenn Betriebs-, Energie- und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung ihrer Immobilien verbundene Kosten ansteigen.
- ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt.
- Es besteht das Risiko, dass ERWE für Mängel aus dem Verkauf von Immobilien aufgrund von Gewährleistungsansprüchen oder Garantien in Anspruch genommen werden kann oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien**

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

### **Finanzielle Risiken**

- Die weitere Geschäftsentwicklung von ERWE ist davon abhängig,

rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren.

- Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen von ERWE könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen von ERWE erhöhen und die Fähigkeit von ERWE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren.
- Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden.
- ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandhaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.
- Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für ERWE führen.

#### **Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken**

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

#### **Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Gesellschaft**

- Die wesentlichen Aktionäre der Gesellschaft könnten einen erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Es könnten sich Konflikte zwischen den Interessen der Hauptaktionäre und denjenigen der übrigen Aktionäre ergeben.

### **D.3 Risiken im Zusammenhang mit den Wertpapieren**

#### **Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot**

- Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, einen Antrag auf Handel der Bezugsrechte zu stellen und es gibt keine Gewähr dafür, sofern sich ein Handel entwickelt, der Kurs der Bezugsrechte nicht stärkeren Schwankungen unterliegen wird als der Kurs der Aktien der Gesellschaft.
- Die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft wird verwässert werden, wenn diese nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen.

- Die dieses Angebot begleitende Emissionsbank ist unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, vom Übernahmevertrag zurückzutreten. Wird das Angebot auf Grund eines solchen Rücktritts nicht durchgeführt, verfallen die Bezugsrechte wertlos.

#### **Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft**

- Zukünftige Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Gesellschaft führen.
- Der Handel in den Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit illiquide und kann auch in Zukunft illiquide sein. Zudem war der Kurs der Aktien der Gesellschaft in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein.
- Die beabsichtigte Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse könnte aufgrund eines zu geringen Streubesitzes versagt werden.

## **E. – Angebot**

### **E.1 Gesamtnettoerlöse und geschätzte Gesamtkosten der Emission/des Angebots**

Der Bruttoemissionserlös aus dem Angebot der 20.325.000 Neuen Aktien beläuft sich unter der Annahme, dass alle Neuen Aktien zum Bezugspreis von EUR 2,85 je Neuer Aktie bezogen bzw. platziert werden, auf EUR 57.926.250,00 vor Kosten, Übernahme provision und Gebühren (der „**Bruttoemissionserlös**“). Die Gesellschaft strebt an, einen Bruttoemissionserlös in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. zu erreichen, wobei ein geringerer Erlös keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben würde. Lediglich der weitere Ausbau des Immobilienportfolios könnte sich entsprechend langsamer gestalten.

Die Gesellschaft rechnet mit Angebotskosten in Höhe von insgesamt rund TEUR 1.150. Hierin enthalten ist eine kombinierte Abwicklungsvergütung (Management Fee), Zulassungsvergütung (Admission Fee) und Platzierungsprovision für ODDO BHF für die Abwicklung des Bezugsangebots, die Platzierung nicht bezogener Neuer Aktien sowie die Zulassung sämtlicher Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von geschätzt rund TEUR 750. Die tatsächliche Höhe der Vergütung von ODDO BHF ist im Wesentlichen davon abhängig, in welchem Umfang ODDO BHF im Rahmen der Privatplatzierung Investoren identifiziert und Neue Aktien bei diesen platziert.

Diese von der Gesellschaft zu tragenden Kosten werden vom Bruttoemissionserlös abgezogen. Unter der Annahme des Bezugs bzw. der Platzierung aller Neuen Aktien zum Bezugspreis würde der Gesellschaft aus dem Verkauf der Neuen Aktien damit ein Nettoemissionserlös in Höhe von rund EUR 56,8 Mio. zufließen (der „**Nettoemissionserlös**“).

### **Geschätzte Kosten, die dem Anleger vom Emittenten in Rechnung gestellt werden**

Entfällt. Anlegern werden keine Kosten durch die Gesellschaft in Rechnung gestellt.

<b>E.2a</b>	<p><b>Gründe für das Angebot</b></p> <p><b>Zweckbestimmung der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse</b></p>	<p>Das Angebot dient der Finanzierung des Erwerbs weiterer Gewerbeimmobilien und Immobiliengesellschaften durch ERWE sowie der Verbesserung der Finanzstruktur von ERWE.</p> <p>Die Gesellschaft beabsichtigt, den ihr zufließenden Nettoemissionserlös im Volumen von EUR 8,2 Mio. für die Finanzierung des Erwerbs einer Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. (FAC 1) sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen, im Volumen von EUR 1,0 Mio. für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils in Bezug auf den Erwerb des Grundstücks in Friedrichsdorf und im Übrigen vorrangig für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils weiterer Erwerbe von Gewerbeimmobilien und Immobilienbesitzgesellschaften zu verwenden. Soweit diese Mittel nicht ausreichen, wird die Gesellschaft die restlichen Beträge voraussichtlich über Fremdkapitalinstrumente finanzieren. Des Weiteren beabsichtigt die Gesellschaft, den ihr zufließenden Nettoemissionserlös auch zur Verbesserung ihrer Finanzierungsstruktur durch Ablösung bestehender Verbindlichkeiten zu verwenden.</p> <p>Über die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses wurde mit Ausnahme des vorgenannten Erwerbs der Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen und die Finanzierung des Eigenkapitalanteils in Bezug auf den Erwerb des Grundstücks in Friedrichsdorf von der Gesellschaft jedoch noch kein Beschluss gefasst.</p> <p>Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für andere, insbesondere die oben beschriebenen Zwecke benötigt wird, beabsichtigt die Gesellschaft, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.</p>
<b>E.3</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen</b>	<p><b>Gegenstand des Angebots</b></p> <p>Gegenstand des Angebots sind 20.325.000 Neue Aktien (wie oben unter C.1 definiert) aus einer von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2018 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre.</p> <p>Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in Form eines Bezugsangebots an Bezugsberechtigte mit der Möglichkeit, Kaufangebote für weitere nicht-bezogene Neue Aktien abzugeben (die „<b>Mehrerwerbsoption</b>“), in der Bundesrepublik Deutschland sowie Privatplatzierungen bei qualifizierten Investoren in bestimmten Staaten außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe von Regulation S des U.S. Securities Act 1933 in der jeweils gültigen Fassung („<b>Securities Act</b>“) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan (das „<b>Angebot</b>“).</p> <p>Bezugsberechtigt sind die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft (nachfolgend „<b>Altaktionäre</b>“), die mit Ablauf des 13. Dezember 2018 Aktionäre der Gesellschaft sind, sowie Personen, die nicht Altaktionäre sind, aber nach dem Beginn des Bezugsangebots Bezugsrechte erwerben (zusammen die „<b>Bezugsberechtigten</b>“).</p> <p>Die Neuen Aktien werden den Bezugsberechtigten in einem Bezugsverhältnis von 1:2 angeboten, d.h. jeweils eine bestehende Aktie berechtigt zum Bezug von zwei Neuen Aktien zum Bezugspreis.</p> <p>Der Bezugspreis je Neuer Aktie beträgt EUR 2,85.</p> <p>Die Bezugsfrist beginnt am 12. Dezember 2018, 0:00 Uhr (MEZ), und</p>

läuft bis zum 27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ) (die „**Bezugsfrist**“).

Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte erfolgt nicht.

### **Bezugsstelle**

Bezugsstelle ist die ODDO BHF Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main (in dieser Funktion die „**Bezugsstelle**“).

### **Kein Bezugsrechtshandel**

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher voraussichtlich nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

### **Verpflichtungserklärungen zur Ausübung von Bezugsrechten durch bestehende Großaktionäre und Organmitglieder und Zeichnungserklärungen Dritter**

Die mittelbaren Aktionäre der Gesellschaft, Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel, die direkt und indirekt insgesamt 89,20 % des Grundkapitals der Gesellschaft vor der Kapitalerhöhung halten, haben sich über die von ihnen beherrschten und somit ihnen jeweils zuzurechnenden Gesellschaften VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH (Herr Weitzel) gegenüber ODDO BHF und der Gesellschaft verpflichtet, jeweils 526.316 Bezugsrechte auf 1.052.632 Neue Aktien auszuüben und ihre verbleibenden Bezugsrechte (einschließlich der Bezugsrechte, die über die Stapelfeld KG und die ERWE REAL ESTATE GmbH gehalten werden, mit Ausnahme von 254.441 Bezugsrechten der Stapelfeld KG, die diese an die VGHL Management GmbH abgetreten hat) nicht auszuüben und diese bis zum Ablauf der Bezugsfrist auf Depots bei der ODDO BHF zu buchen (die „**Separierten Bezugsrechte**“). Auf die Separierten Bezugsrechte entfallen insgesamt 16.024.036 Neue Aktien, die – soweit die zugrunde liegenden Bezugsrechte nicht auf andere Investoren übertragen und von diesen ausgeübt wurden – im Rahmen einer Privatplatzierung (wie nachstehend definiert) bei Investoren sowie bei Bezugsberechtigten, die im Rahmen der Mehrerwerbsoption Kaufangebote für weitere nicht-bezogene Neue Aktien abgegeben haben, platziert werden sollen. Die mittelbaren Aktionäre Harloff und Weitzel behalten sich vor, die Separierten Bezugsrechte in Abstimmung mit ODDO BHF teilweise an Investoren zu übertragen, die Interesse bekundet haben oder Interesse bekundet werden, Neue Aktien zu erwerben.

Die Elbstein AG, deren Vorstand Dr. Olaf Hein Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist, hat sich gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen des Bezugsangebots 614.000 Bezugsrechte auf insgesamt Stück 1.228.000 Neue Aktien auszuüben.

Darüber hinaus haben sich verschiedene Investoren, die jeweils kein Hauptaktionär oder Mitglied eines Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft sind, gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen der Privatplatzierung, vorbehaltlich der Ausübung des Bezugsrechts durch die Bezugsberechtigten, insgesamt Stück 2.105.263 Neue Aktien zu erwerben. Kein einzelner der genannten Investoren wird mehr als 5 % des Angebotsvolumens zeichnen.

### **Mehrerwerbsoption**

Den Bezugsberechtigten wird im Rahmen des öffentlichen Angebots über ihr gesetzliches Bezugsrecht hinaus die Möglichkeit eingeräumt, Kaufangebote für weitere Neue Aktien abzugeben, die Gegenstand des Bezugsangebotes sind und für die die Bezugsrechte durch Bezugsberechtigte nicht ausgeübt wurden.

Die Bezugsberechtigten, die von der Möglichkeit der Mehrerwerbsoption Gebrauch machen wollen, können innerhalb der Bezugsfrist über ihre jeweilige Depotbank ein verbindliches Kaufangebot für weitere Neuen Aktien bei der ODDO BHF während der üblichen Geschäftszeiten abgeben. Kaufangebote für Neue Aktien im Hinblick auf die Mehrerwerbsoption sind nur gültig, wenn sie auf eine ganze Zahl von Neuen Aktien gerichtet sind und der gesamte vom jeweiligen Bezugsberechtigten zu zahlende Kaufpreis für die zusätzlich gewünschten Neuen Aktien bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist bei ODDO BHF eingegangen ist.

### **Privatplatzierung**

Die auf die Separierten Bezugsrechte entfallenden insgesamt 16.024.036 Neuen Aktien, soweit die zugrunde liegenden Bezugsrechte nicht auf andere Investoren übertragen und von diesen ausgeübt wurden, sowie etwaige weitere, während der Bezugsfrist von den Bezugsberechtigten nicht bezogene Neue Aktien werden von ODDO BHF während der Bezugsfrist qualifizierten Anlegern im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung zu einem dem Bezugspreis entsprechenden Angebotspreis angeboten und bei diesen platziert werden (die „Privatplatzierung“).

### **Ergebnis des Angebots und Zuteilung im Rahmen der Mehrerwerbsoption und der Privatplatzierung**

Die Anzahl der insgesamt zu emittierenden Neuen Aktien wird nach dem Ende der Bezugsfrist auf der Grundlage der erhaltenen Bezugsrechtsausübungen, der Ausübung der Mehrerwerbsoption sowie dem Ergebnis der Privatplatzierung bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Bezugsangebots voraussichtlich am 27. Dezember 2018 als Ad-hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)) veröffentlicht.

Die Annahme der Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie der im Rahmen der Privatplatzierung erhaltenen Zeichnungsangebote durch die Gesellschaft ist freibleibend und die Gesellschaft, die sich hierzu mit ODDO BHF abstimmen wird, behält sich das Recht vor, Kauf- bzw. Zeichnungsangebote nach freiem Ermessen zu kürzen oder ganz abzulehnen. Bei der Zuteilung werden die gültigen Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie die Zeichnungsangebote im Rahmen der Privatplatzierung grundsätzlich gleichrangig behandelt.

### **Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien**

Die Durchführung der Kapitalerhöhung wird voraussichtlich am oder um den 28. Dezember 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen werden. Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien werden zusammen mit den aufgrund der Ausübung der Mehrerwerbsoption auszugebenden Neuen Aktien sowie den im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen

Aktien voraussichtlich am 3. Januar 2019 an die Anleger geliefert.

### **Börsenzulassung und Handel der Neuen Aktien**

Die Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Gesellschaft im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 3. Januar 2019 geplant.

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft (einschließlich der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Neuen Aktien) zum Handel am regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 2. Januar 2019 beantragt werden und voraussichtlich am 10. Januar 2019 erfolgen. Die Aufnahme des Handels im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 11. Januar 2019 geplant.

### **Beendigung des Bezugsangebots durch die Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist und bis zur Lieferung der Neuen Aktien, zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn ODDO BHF den Übernahmevertrag kündigt, wozu ODDO BHF unter bestimmten Umständen berechtigt ist.

#### **E.4 Für die Emission/das Angebot wesentliche Interessen und Interessenskonflikte**

ODDO BHF steht im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien und der Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft.

ODDO BHF berät die Gesellschaft im Rahmen des Angebots und koordiniert die Strukturierung und Durchführung des Angebots. Nach erfolgreicher Durchführung des Angebots wird ODDO BHF eine Provision erhalten.

Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat ODDO BHF ein finanzielles Interesse am Erfolg des Angebots.

Darüber hinaus kann ODDO BHF Aktien im Rahmen des Angebots für eigene Rechnung erwerben und diese Aktien oder damit zusammenhängende Anlagen für eigene Rechnung halten, kaufen oder verkaufen und ODDO BHF kann diese Aktien oder anderen Anlagen auch außerhalb des Angebots anbieten und verkaufen. Zudem kann ODDO BHF oder die mit ODDO BHF verbundenen Unternehmen Finanzierungsvereinbarungen (einschließlich Swaps und Differenzkontrakte) mit Investoren abschließen, in deren Zusammenhang ODDO BHF (oder mit ODDO BHF verbundene Unternehmen) von Zeit zu Zeit Aktien der Gesellschaft erwerben, halten oder veräußern kann. ODDO BHF beabsichtigt nicht, solche Anlagen oder Transaktion in einem weiteren Umfang offenzulegen als demjenigen, zu dem ODDO BHF aufgrund gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Vorschriften verpflichtet ist, oder soweit dies in diesem Prospekt offengelegt wird.

Da die Gesellschaft die Nettoerlöse aus dem Angebot der Neuen Aktien erhält und diese die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft stärken, haben alle Aktionäre, die eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft halten, insbesondere die existierenden Aktionäre der Gesellschaft, ein Interesse am Erfolg des Angebots.

Daraus, dass die oben beschriebenen beteiligten Personen und

Unternehmen jeweils auch eigene Interessen im Hinblick auf die Durchführung des Angebots haben, können sich grundsätzlich potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Beteiligten und der Gesellschaft ergeben.

Zusätzlich zu den vorgenannten Interessen und potentiellen Interessenkonflikten gibt es keine weiteren Interessen, insbesondere keine widerstreitenden Interessen und potentiellen Interessenkonflikte, die in Bezug auf das Angebot oder die Zulassung der Neuen Aktien erheblich sind.

**E.5 Name der Person/des Unternehmens, die/das das Wertpapier zum Verkauf anbietet**

ODDO BHF bietet die Neuen Aktien zum Kauf an.

**Bei Lock-up-Vereinbarungen die beteiligten Parteien und die Lock-up-Frist**

In dem Übernahmevertrag hat sich die Gesellschaft verpflichtet, nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von ODDO BHF, wobei die Zustimmung nicht ohne vernünftigen Grund verweigert werden darf, für den Zeitraum beginnend mit dem Abschluss des Übernahmevertrags und endend drei Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden:

- (i) eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen,
- (ii) der Hauptversammlung eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft vorzuschlagen, mit Ausnahme der Schaffung eines bedingten Kapitals, genehmigten Kapitals oder der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Optionsrechten oder Wandelschuldverschreibungen oder Beteiligungsrechten,
- (iii) die Absicht bekanntzumachen, Wertpapiere mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, zu bewirken oder einen Vorschlag zur Ausgabe zu unterbreiten,
- (iv) Geschäfte wie in (i) bis (iii) oben beschrieben abzuschließen oder eine sonstige derartige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

Die beiden Hauptaktionäre, Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Rüdiger Weitzel, haben sich zusammen mit den von ihnen beherrschten Gesellschaften Stapelfeld KG und VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH und ERWE REAL ESTATE GmbH (Herr Weitzel) in einer Marktschutzvereinbarung vom 10. Dezember 2018 gegenüber ODDO BHF verpflichtet, für einen Zeitraum beginnend mit dem Abschluss der Marktschutzvereinbarung und endend sechs Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, keine Aktien der Gesellschaft, die sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Marktschutzvereinbarung in ihrem Bestand hielten, zu veräußern, dies öffentlich anzukündigen oder eine sonstige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

**E.6 Betrag und Prozentsatz der aus dem Angebot resultierenden unmittelbaren Verwässerung**

Das Bezugsrecht der Bezugsberechtigten auf die Neuen Aktien gewährleistet, dass jeder Bezugsberechtigte, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt bleibt. Sofern ein Bezugsberechtigter sein Bezugsrecht nicht ausübt und unter der gleichzeitigen Voraussetzung, dass andere Bezugsberechtigte ihr Bezugsrecht ausüben oder die Neuen Aktien im Rahmen einer

Privatplatzierung bei qualifizierten Anlegern platziert werden, würde sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und somit eine sogenannte „Verwässerung“ eintreten.

Durch die Verwässerung des Anteils am Grundkapital verringern sich auch in entsprechendem Umfang die mitgliedschaftlichen Verwaltungsrechte, insbesondere das Stimmrecht, und die mitgliedschaftlichen Vermögensrechte, insbesondere das Dividendenrecht.

Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts EUR 10.162.500,00. Es ist in 10.162.500 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Hiervon ausgehend und unter der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien aus der vorliegenden Emission bezogen bzw. platziert werden, würde das Grundkapital der Gesellschaft EUR 30.487.500,00 betragen. Das alte Grundkapital in Höhe von EUR 10.162.500,00 würde damit nach Durchführung der Kapitalerhöhung nur noch rund 33 % des neuen Grundkapitals ausmachen. Dementsprechend würde ein Bezugsberechtigter, der sein Bezugsrecht nicht ausübt, nur noch mit rund 33 % seiner bisherigen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Sein Anteil würde sich folglich um rund 67 % je Aktie verwässern.

Der Nettobuchwert der Gesellschaft (Bilanzsumme abzüglich Rückstellungen und Verbindlichkeiten) belief sich zum 31. Dezember 2017 auf Grundlage des HGB-Einzelabschlusses auf EUR 629.943. Angepasst um die Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals nach HGB aus der am 2. Mai 2018 eingetragenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um EUR 9.062.500 durch Ausgabe einer ebenso hohen Anzahl neuer Aktien ergibt sich ein Nettobuchwert der Gesellschaft von EUR 9.692.443, das entspricht EUR 0,95 pro Aktie (bei 10.162.500 Aktien). Bei einem unterstellten, der Gesellschaft zufließenden Nettoerlös aus der Emission der Neuen Aktien in Höhe von EUR 56.776.250 (basierend auf einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 57.926.250 und geschätzten Emissionskosten in Höhe von TEUR 1.150, siehe vorstehend Element E.1) würde - basierend auf der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien bezogen bzw. platziert werden - der Nettobuchwert der Gesellschaft nach HGB EUR 66.468.693 betragen (der „Angepasste Nettobuchwert“); der Angepasste Nettobuchwert der Gesellschaft pro Aktie (bei dann 30.487.500 ausgegebenen Aktien) würde demnach EUR 2,18 betragen. Daraus ergäbe sich eine Erhöhung des aktuellen Nettobuchwerts der Gesellschaft je Aktie von EUR 0,95 um EUR 1,23 bzw. um 129,5 %.

Der von einem Anleger im Rahmen des Bezugsangebots gezahlte Bezugspreis von EUR 2,85 würde den Angepassten Nettobuchwert von EUR 2,18 je Aktie um EUR 0,67 oder 30,7 % überschreiten.

**E.7 Ausgaben, die dem Anleger in Rechnung gestellt werden**

Entfällt. Anlegern werden weder von der Gesellschaft noch von ODDO BHF Ausgaben in Rechnung gestellt. Anleger müssen jedoch solche Kosten selbst tragen, die ihnen ihre eigene depotführende Bank für den Kauf und das Halten von Wertpapieren in Rechnung stellt.

## 2 RISIKOFAKTOREN

*Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb von Wertpapieren der ERWE Immobilien AG (nachfolgend auch die „Gesellschaft“ und zusammen mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften der „ERWE-Konzern“ oder „ERWE“) die nachfolgenden wesentlichen Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt (der „Prospekt“) enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit von ERWE wesentlich beeinträchtigen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken. Darüber hinaus können weitere Risiken und Aspekte von Bedeutung sein, die ERWE gegenwärtig nicht bekannt sind. Der Börsenkurs der Wertpapiere der Gesellschaft könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser oder anderer Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.*

### 2.1 Branchen- und marktbezogene Risiken

**ERWE ist von der Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes abhängig. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt wiederum ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Verfügbarkeit von und Nachfrage nach Immobilien und Mietflächen abhängig. Eine negative Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich daher nachteilig auf die Geschäftstätigkeit von ERWE auswirken. Zudem könnte sie einen eingeschränkten Zugang zur Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung sowie potenzielle Zahlungsausfälle von Geschäftspartnern von ERWE zur Folge haben. Eine nachteilige Veränderung dieser Rahmenbedingungen könnte sich erheblich nachteilig insbesondere auf die Bewertung der Immobilien von ERWE und die Mieteinnahmen und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.**

Das Kerngeschäft von ERWE liegt in der Entwicklung und Bestandshaltung von innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland und ist von der allgemeinen Wirtschaftslage in Deutschland abhängig, die aufgrund der exportorientierten Wirtschaft in Deutschland wiederum von makroökonomischen Faktoren der Weltwirtschaft beeinflusst wird. Die andauernden Krisen in der Ukraine und im Mittleren Osten, die Wirtschaftssanktionen von und gegen Russland, ein nachhaltiger Abschwung der Wirtschaft in China, ein mögliches Wiederaufleben der Eurokrise und die weiterhin größtenteils unklaren Auswirkungen des bevorstehenden Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union können die deutsche Wirtschaftslage daher nachteilig beeinflussen.

Dies könnte nachteilige Folgen für das Bruttoinlandsprodukt haben und insbesondere zu einer Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation in Deutschland und damit zu einem geringeren Konsum von Verbrauchern führen.

Bedeutsame Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland stellen unter anderem die konjunkturelle Lage auf deutscher, europäischer und internationaler Ebene, die Entwicklung von Rohstoffpreisen und Inflationsraten, das Ausmaß der Staatsverschuldung, die Situation der Kreditwirtschaft sowie das Zinsniveau dar. Ein erneuter Einbruch der weltweiten wirtschaftlichen Entwicklung, ein Anstieg der Inflationsrate, Deflationstendenzen oder anhaltend steigende Zinsen könnten die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen. Schließlich ist die Geschäftstätigkeit von ERWE auch von demografischen Entwicklungen, insbesondere dem Bevölkerungswachstum in bestimmten Regionen, abhängig.

In Abhängigkeit von den vorgenannten Faktoren unterliegt der Markt für Gewerbeimmobilien Schwankungen. Geringe Transaktionsvolumina mit hohen Leerstandsquoten folgen auf hohe Transaktionsvolumina mit hoher Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sowohl auf Mieter- als auch auf Käuferseite mit entsprechend steigenden Kaufpreisen und einer damit verbundenen höheren Bewertung von Immobilien. Beeinflusst werden die Schwankungen insbesondere von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Mietern und Investoren, der Verfügbarkeit von Finanzierungen und deren Zinshöhe, der generellen Aktivität von Investoren, dem Fehlen von Investitionsalternativen, den politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie allgemein von der Attraktivität von Deutschland als Investitionsstandort im Vergleich zu anderen Ländern. Keinen dieser Faktoren kann ERWE beeinflussen. Da ERWE sich auf den deutschen Markt konzentriert, kann ein Risikoausgleich mit Immobilienmärkten in anderen Ländern nicht stattfinden. Ein wirtschaftlicher Abschwung in Deutschland aufgrund der vorgenannten Faktoren kann daher zu einem Nachfragerückgang bei potenziellen Mietern und Käufern von Gewerbeimmobilien mit negativen Folgen für den Verkehrswert von Immobilien und deren Vermietbarkeit zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen führen.

Eine negative Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds könnte zudem, etwa aufgrund der Einführung strengerer Eignungskriterien für Darlehensnehmer, die Fähigkeit von ERWE, ihre Erwerbe von Immobilienportfolios über Fremdkapital zu finanzieren sowie ihre bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Darüber hinaus könnte sie bei Geschäftspartnern von ERWE zu mangelnder Liquidität, betrieblichen Ausfällen, Insolvenzen oder anderen Entwicklungen führen, aufgrund derer sie nicht länger in der Lage sein könnten, ihre Verpflichtungen aus den Verträgen mit ERWE zu erfüllen.

Wirtschaftliche und konjunkturelle Rahmenbedingungen könnten somit die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung von ERWE erheblich beeinträchtigen und damit wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Die derzeitige Unsicherheit bezüglich der Zukunft der Eurozone und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und der Europäischen Union bewirken zusammen mit einem vorteilhaften Niedrigzinsumfeld vergleichsweise hohe Bewertungen von Immobilien in Deutschland. Ein Zinsanstieg könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und auf ERWE haben. Zu den negativen Auswirkungen zählen insbesondere die Reduzierung des beizulegenden Zeitwerts (*Fair Value*) der Bestandsimmobilien von ERWE sowie erhöhte Finanzierungskosten.**

Vor dem Hintergrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2007 und des mit Unwägbarkeiten behafteten Aufschwungs der Weltwirtschaft sind zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen zunehmend unsicherer geworden. Diese unsicheren Konjunkturaussichten haben die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten, die typischerweise stabile und überwiegend vorhersehbare Zahlungsflüsse generieren – etwa Investitionen in deutsche Immobilien – ansteigen lassen. Die niedrigen Zinsen in Europa fördern diesen Trend zusätzlich. Infolgedessen sind die Immobilienpreise und der Wert von Gewerbeimmobilien angestiegen.

Diese Entwicklung könnte sich umkehren, wenn beispielsweise die Zinssätze, insbesondere infolge einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage, ansteigen sollten, was von der Gesellschaft als wahrscheinlich angesehen wird. So hat die amerikanische Notenbank ihren Leitzins im September 2018 zum dritten Mal in diesem Jahr erhöht und es ist davon auszugehen, dass auch die Europäische Zentralbank mittelfristig ihre Niedrigzinspolitik ändern wird. Im Fall der Erhöhung der Zinssätze wären Anleger nach Einschätzung der Gesellschaft mehr an Investitionen mit einer hohen Rendite und voraussichtlich weniger an Immobilieninvestitionen interessiert.

Steigende Zinssätze könnten die Geschäftstätigkeit von ERWE auf vielfältige Weise nachteilig beeinträchtigen:

ERWE bewertet die von ihr im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu den jeweiligen Bewertungsstichtagen jeweils zum beizulegenden Zeitwert gemäß Anforderungen der IFRS. Liegt der beizulegende Zeitwert (*Fair Value*) einer Immobilie unterhalb des Buchwerts, wird diese Wertminderung in Höhe des Differenzbetrags zwischen Buchwert und Fair Value in der Konzernbilanz erfasst. Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn zu den Bewertungsstichtagen festgestellt wird, dass der Fair Value über dem Buchwert liegt. Diese Ab- und Zuschreibungen werden über die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von ERWE ergebniswirksam gebucht und können somit zu einer positiven oder negativen Auswirkung auf die Ertragslage von ERWE führen. Der jeweils beizulegende Fair Value wird nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) und Wertermittlungsrichtlinie („WertR“) ermittelt. Steigende Zinssätze haben danach prinzipiell negative Auswirkungen auf den Fair Value von Immobilien. Eine Verringerung des Fair Value der von ERWE als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien hat wiederum negative Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und damit auf die Vermögens- und Ertragslage von ERWE.

Ein allgemeiner Anstieg des Zinsniveaus könnte auch die Fähigkeit von ERWE, den Erwerb, die Instandhaltung, die Modernisierung bzw. Umgestaltung sowie die Sanierung von Immobilienportfolios über Fremdkapital zu finanzieren sowie ihre allgemeine Fähigkeit zur Refinanzierung fällig werdender Schulden beeinträchtigen. Soweit ERWE zur Finanzierung des Erwerbs, der Instandhaltung, der Modernisierung bzw. Umgestaltung und der Sanierung ihrer Immobilien externe Fremdkapitalfinanzierungen mit teilweise variabler Verzinsung in Anspruch nimmt, würde ein Zinsanstieg unmittelbar höhere Finanzierungskosten für ERWE nach sich ziehen.

Im umgekehrten Fall einer Verschlechterung der Wirtschaftslage, weil zum Beispiel die in den vergangenen Jahren am meisten von der Staatsschuldenkrise betroffenen europäischen Länder, wie Griechenland, Spanien, Italien, Portugal oder Irland, aus der Eurozone austreten würden, wenn die Eurozone vollständig aufgelöst wird

oder wenn eine Deflation wahrscheinlich wird – bevorzugen Anleger möglicherweise andere oder liquidere Vermögenswerte, die ihnen in dieser Situation vorteilhafter erscheinen. Strengere Eignungskriterien für Darlehensnehmer, die womöglich im Fall einer weiteren Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds eingeführt werden, könnten ebenfalls die Fähigkeit von ERWE, ihre Erwerbe von Immobilienportfolios über Schulden zu finanzieren, und ihre allgemeine Fähigkeit zur Refinanzierung fällig werdender Schulden beeinträchtigen.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte daher erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben. Ebenso könnte eine Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Das Geschäftsmodell von ERWE basiert auf ihrer Fähigkeit, Gewerbeimmobilien zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu vermieten oder im Einzelfall ggf. auch zu veräußern. Sollte ERWE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.**

Das Geschäftsmodell von ERWE basiert auf ihrer Fähigkeit, Gewerbeimmobilien zu attraktiven finanziellen Konditionen zu erwerben, zu vermieten oder im Einzelfall ggf. auch zu veräußern. ERWE ist sowohl im Hinblick auf den Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien als auch die Vermietung ihrer Bestandsimmobilien dem Wettbewerb sowohl lokal als auch international agierender Investoren in allen Märkten ausgesetzt, in denen sie tätig ist. ERWE steht mit anderen Immobilienunternehmen, Investmentfonds, institutionellen Anlegern oder Bauunternehmern und anderen Haltern von Gewerbeimmobilien im Hinblick auf die Gewinnung und das Halten geeigneter Mieter zu attraktiven Konditionen im Wettbewerb. Die Gesellschaft steht auch im Hinblick auf den Erwerb attraktiver Immobilien mit anderen Investoren in Wettbewerb, darunter internationale Immobilienfonds, deutsche offene und geschlossene Fonds, deutsche REIT-Aktiengesellschaften und andere börsennotierte europäische Unternehmen, die unter Umständen über größere Ressourcen oder besseren Zugang zu Finanzierungen verfügen als ERWE. Infolge dieses Wettbewerbs um Immobilien in Deutschland kann ERWE der Zugang zu attraktiven Immobilien verwehrt oder aufgrund anhaltender Preissteigerungen nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein. Darüber hinaus könnten potenzielle Änderungen von steuerlichen oder anderen Rechtsvorschriften ein rechtliches Umfeld schaffen, in dem potenzielle Immobilienverkäufer Vorteile aus dem Verkauf ihrer Immobilien an Rechtsträger mit einem anderen Rechtsstatus als dem von ERWE erlangen. Der Markt für Immobilien ist jedenfalls allgemein von intensivem Wettbewerb geprägt und dies könnte sich in der Zukunft noch verstärken.

Sollte es ERWE nicht gelingen, geeignete Immobilien zu attraktiven Bedingungen zu erwerben, sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen oder die im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilien profitabel zu veräußern, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Geschäftstätigkeit und ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

## **2.2 Risiken im Zusammenhang mit dem Wachstum des ERWE-Konzerns**

**ERWE könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstrukturen dem Unternehmenswachstum entsprechend anzupassen und auszubauen. Zudem könnte die Integration von Immobilien bzw. Objekten zu einem erheblichen Aufwand und Beeinträchtigungen der bisherigen Geschäftsabläufe führen. Es könnte dabei unter anderem auch zu Störungen oder Beeinträchtigungen der IT-Systeme kommen.**

ERWE hat den gesamten von ihr gehaltenen Immobilien- bzw. Objektbestand seit 2017 durch den Erwerb mehrerer Objekte und Beteiligungen zusammengestellt. Aufgrund der erst im Jahr 2017 eingeleiteten operativen Neuausrichtung blickt ERWE daher auf eine vergleichsweise kurze Unternehmenshistorie zurück. Die Gesellschaft beabsichtigt, ihre Tätigkeit im Bereich der Revitalisierung bzw. Repositionierung und Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien weiter auszubauen und zukünftig weitere Gewerbeimmobilien und Beteiligungen an Gewerbeimmobilien zu erwerben. Das mit dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien einhergehende Wachstum muss durch entsprechende Veränderungen in der internen Organisation, auf Konzernmanagementebene und in der Organisationsstruktur von ERWE gestützt werden. Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft, die mehrere Beteiligungsgesellschaften verwaltet und kontrolliert, die wiederum die Gewerbeimmobilien halten sowie die Hausverwaltung (*Property Management*) und die Hausbewirtschaftung

(*Facility-Management*) verantworten. Beispielsweise müssen im Zuge des Unternehmenswachstums weitere personelle Ressourcen aufgebaut und neue Strukturen insbesondere in den Bereichen Vermögensverwaltung (*Asset Management*), Rechnungswesen, interne Revision, internes Berichtswesen, Compliance, Risikomanagement, und Konzern-IT geschaffen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieses Wachstumsprozesses Verzögerungen oder sonstige Störungen der bisherigen Geschäftsprozesse und des Betriebsablaufs der ERWE auftreten können, die unter Umständen nur durch zeitaufwendige und kostenintensive Maßnahmen behoben werden können. Zum Datum des Prospekts verfügt ERWE über keine eigene IT-Landschaft. Im Zuge des weiteren Wachstums wird ERWE jedoch ggf. zukünftig eine eigene IT-Landschaft und ggf. auch eine konzerneigene IT-Abteilung aufbauen müssen. Funktionierende IT-Systeme sind ein wichtiger Faktor für die Umsetzung der Strategie zur Geschäftsoptimierung der ERWE. Jede Unterbrechung, jeder Ausfall und jeder Schaden von eigenen oder IT-Systemen von Drittanbietern kann zu Unterbrechungen oder Verzögerungen der Geschäftsprozesse und des Betriebsablaufs und damit zu erhöhten Kosten führen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass technische Weiterentwicklungen die Funktionsfähigkeit der von ERWE verwendeten IT-Systeme beeinträchtigen und damit weiterer Handlungsbedarf entsteht, der die ERWE zum Einsatz erheblicher Mittel veranlassen könnte, um Störungen der verwendeten IT-Systeme vorzubeugen oder solche zu beheben. Es kann dabei auch nicht garantiert werden, dass selbst von vornherein erwartete und/oder erkennbare Beeinträchtigungen in jedem Fall durch entsprechende präventive Maßnahmen verhindert werden können. Darüber hinaus kann die Integration bestehender IT-Systeme neu erworbener Immobilienportfolios in die von ERWE verwendeten IT-Systeme zu erheblichem Aufwand und Beeinträchtigungen des von ERWE verwendeten IT-Systems führen.

Durch künftige Erwerbe können sich auch die geografischen Schwerpunkte von ERWE ändern, sodass neue Unternehmensstrukturen zur Verbesserung der regionalen Aufsicht und des Risikomanagements geschaffen oder integriert werden müssen. Dieser Wachstums- und Integrationsprozess könnte sich als schwieriger bzw. zeitaufwendiger und kostenintensiver erweisen als von der Gesellschaft erwartet. Sollte es ERWE nicht gelingen, die kürzlich erworbenen und künftig zu erwerbenden Immobilien bzw. Objekte und Beteiligungen erfolgreich zu integrieren, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Die internen Kontrollsysteme der ERWE befinden sich noch im Aufbau und könnten auch zukünftig möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht im Verhältnis mit dem geplanten Wachstum von ERWE weiterentwickeln. Es könnten sich hieraus auch Risiken in Bezug auf Abweichungen von der Unternehmensplanung und der tatsächlich eintretenden Geschäftsentwicklung von ERWE ergeben.**

ERWE steht vor der Aufgabe, ein internes Kontrollsystem zu etablieren, das dem Wachstum und derzeitigem Entwicklungsstand des Unternehmens entspricht. Dieser Prozess wird jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hierbei zunächst Lücken in der Steuerung und Überwachung von Risiken auftreten.

Das Risikomanagementsystem soll eingerichtet werden, um potentiell negative Auswirkungen auf die Finanzlage von ERWE zu minimieren und um den Fortbestand der ERWE gefährdende Entwicklungen früh zu erkennen und angemessen reagieren zu können. Sollte es ERWE nicht gelingen, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen angemessen aufzubauen und weiterzuentwickeln, die an das ständig wechselnde Umfeld der betrieblichen Tätigkeit mit dem Ziel angepasst werden, möglichst frühzeitig potentielle Risiken zu erkennen, einschätzen, überwachen und steuern zu können, könnte es zu unternehmerischen oder administrativen Fehlentwicklungen oder Fehlentscheidungen kommen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben könnten.

Der Eintritt eines der vorstehend genannten Risiken könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur von ERWE könnte dem geplanten Wachstum nicht gewachsen sein und dazu führen, dass ERWE nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung der Konzernsteuerungsfunktionen kommt.**

ERWE verfügt nach eigener Einschätzung über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur und ein vergleichsweise kleines Management, das für den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft verantwortlich ist. Größere Wettbewerber von ERWE wie beispielsweise die TLG Immobilien AG oder die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verfügen über deutlich größere finanzielle und personelle Ressourcen. Aufgrund ihrer

vergleichsweise kleinen Führungs- und Organisationsstruktur könnte ERWE daher, insbesondere im Hinblick auf personelle Veränderungen oder den temporären Ausfall von einem oder beiden Mitgliedern des Vorstands, nicht in der Lage sein, rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe zu reagieren, und die Konzernsteuerungsfunktionen könnten beeinträchtigt sein.

Der Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE ist darauf angewiesen, qualifizierte Mitarbeiter und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen zu gewinnen und zu halten.**

Der wirtschaftliche Erfolg der ERWE hängt maßgeblich von den Leistungen und Kompetenzen ihrer beiden Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel ab. Die beiden Vorstandsmitglieder verfügen über langjährige Erfahrung und umfangreiche Kontakte im deutschen Immobilienmarkt und ein unerwarteter Verlust eines dieser Vorstandsmitglieder könnte sich nachteilig auswirken. Wesentlich für die Realisierung der strategischen und operativen Ziele von ERWE ist es außerdem, qualifizierte Fach- und Führungskräfte insbesondere in den Bereichen Rechnungswesen und Development zu gewinnen und dauerhaft an die Gesellschaft zu binden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Vorstandsmitglieder oder andere wichtige Mitarbeiter von ERWE von Wettbewerbern der Gesellschaft abgeworben werden oder ERWE aus anderen Gründen verlassen. Hinzu kommt, dass der intensive Wettbewerb im Immobilienmarkt einen Mangel an qualifizierten, über die nötigen Marktkenntnisse verfügenden Arbeitskräften zur Folge hat und die Gesellschaft in einem harten Wettbewerb mit ihren Mitbewerbern um qualifizierte Arbeitskräfte steht. Aufgrund der nur geringen Anzahl an qualifizierten Führungskräften sind allerdings Wechsel möglich und schwer in einer angemessenen Zeit auszugleichen. Zudem wird es mit weiterem Wachstum notwendig, weitere qualifizierte Mitarbeiter für die Gesellschaft zu gewinnen.

Sollte die Gesellschaft daher zukünftig nicht in der Lage sein, dauerhaft den erforderlichen Bestand an qualifiziertem Personal sicherzustellen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

## **2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

**Beim Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass ERWE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Sofern sich ERWE an Immobiliengesellschaften beteiligt, besteht das Risiko, dass ERWE den Wert der erworbenen Unternehmensbeteiligung zu hoch einschätzt. Darüber hinaus ist der Erwerb von Immobilien mit Risiken wie Mängeln, rechtlichen und wirtschaftlichen Belastungen, fehlenden Genehmigungen, Lizenzen und Bescheinigungen verbunden, die trotz einer vorausgehenden rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Risikoprüfung nicht völlig ausgeschlossen werden können. Zudem könnten sich die für einen solchen Erwerb aufgewandten Transaktionskosten im Falle des Scheiterns der Transaktion als nutzlos erweisen.**

Beim Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass ERWE Ertragspotenziale überbewertet und Entwicklungspotenziale sowie Miet- und Kostenrisiken, insbesondere den Investitionsbedarf, unterbewertet und infolgedessen einen zu hohen Kaufpreis bezahlt. Immobilien könnten ferner aus anderen Gründen, auch wenn ihrem Erwerb Wertgutachten und Due-Diligence Prozesse zugrunde lagen, unzutreffend eingeschätzt werden und daher eine bestimmte Zielrendite in der Vermietung oder einen bestimmten Preis im Falle eines Weiterverkaufs nicht erreichen. In diesem Fall könnte der Verkehrswert der Immobilien den von ERWE gezahlten Kaufpreis unterschreiten. Dies hätte eine Reduktion der Einnahmen und die Notwendigkeit von Abschreibungen zur Folge.

Darüber hinaus können Immobilien trotz sorgfältiger Auswahl mit Mängeln, z. B. an der Bausubstanz oder hinsichtlich Umweltlasten, behaftet sein, die ERWE beim Erwerb nicht bekannt waren. Solche Mängel könnten Verzögerungen bei der Entwicklung oder Vermietung und zusätzliche und unvorhergesehene Kosten zur Folge haben.

ERWE hat bzw. hatte vor dem Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios regelmäßig nur die Möglichkeit einer eingeschränkten Risikoprüfung, so dass ERWE eventuell nicht in der Lage war, erschöpfend zu prüfen, ob der jeweilige vorherige Eigentümer der betreffenden Immobilien alle notwendigen Genehmigungen (insbesondere Baugenehmigungen) und Bedingungen, Lizenzen, Feuer-, Gesundheitsschutz- und Sicherheitsbescheinigungen und vergleichbare Anforderungen erworben bzw. erfüllt hat. Darüber hinaus

könnte ERWE nicht in der Lage gewesen sein, vor dem Erwerb Begutachtungen/Bestandsaufnahmen und sonstige Nachforschungen erschöpfend selbst durchzuführen oder diesbezügliche Ergebnisse von Dritten einzuholen. Dementsprechend könnten bei dem Erwerb von Immobilien mögliche spezifische Risiken nicht erkannt bzw. falsch eingeschätzt werden bzw. worden sein. So könnten beispielsweise rechtliche und/oder wirtschaftliche Belastungen übersehen oder fehlerhaft bewertet worden sein.

In den Kaufverträgen, welche ERWE mit den Verkäufern der jeweiligen Immobilien abschließt, werden von den Verkäufern regelmäßig diverse Garantien übernommen. Es ist jedoch denkbar, dass diese Garantien Risiken und damit verbundene Verluste nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang abdecken. Zudem könnten von einem Verkäufer abgegebene Garantien aus verschiedenen Gründen, einschließlich der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers, nicht durchsetzbar oder nicht werthaltig sein.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass von einem Verkäufer einer Immobilie keinerlei Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Angemessenheit und Richtigkeit der Informationen, die im Rahmen der Durchführung einer Risikoprüfung zur Verfügung gestellt werden, abgegeben werden oder darüber, dass diese Informationen in dem Zeitraum zwischen Beendigung der Risikoprüfung bis zur rechtlichen Übertragung der jeweiligen Immobilie auf ERWE noch zutreffend sind.

ERWE könnten zudem Risiken im Rahmen von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften entstehen. ERWE könnte die mit der zu erwerbenden Unternehmensbeteiligung verbundenen Ertragspotenziale überbewerten oder die damit verbundenen Verbindlichkeiten und Risiken unterbewerten und infolgedessen für die Beteiligung einen zu hohen Kaufpreis bezahlen.

Im Rahmen von geplanten Akquisitionen könnten zudem unvorhergesehene Probleme, etwa in Form erheblicher wirtschaftlicher oder rechtlicher Erwerbshindernisse, auftreten. Dies könnte auch dazu führen, dass von einer geplanten Transaktion trotz des mitunter erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwands, beispielsweise für Berater, sowie der Inanspruchnahme auch interner personeller Ressourcen (insbesondere in Bezug auf den Vorstand) als nutzlos erweisen.

Jede Fehleinschätzung bei der Bewertung von einzelnen Immobilien oder von Immobilienbeteiligungen, das Vorhandensein verborgener Mängel und zusätzliche Sanierungskosten sowie eine größere Zahl abgebrochener Transaktionen und ein größerer Umfang nutzloser Aufwendungen könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht erzielen.**

ERWE nimmt Schätzungen der Mieterlöse, die ERWE aus den von ihr erworbenen Immobilien zu vereinnahmen plant, unter anderem auf Basis der Lage, der tatsächlichen oder geplanten Nutzung, des technischen Zustands und des Grundrisses der Immobilie sowie erwarteter makro- und mikroökonomischer wirtschaftlicher Entwicklungen vor. Sollte ERWE die Attraktivität oder künftige Attraktivität einer Immobilie fehlerhaft einschätzen, könnte es sich als schwierig erweisen, geeignete Mieter zu finden, die bereit sind, Flächen zu den von ERWE geplanten Mietzinsen zu mieten. Sollte ERWE gezwungen sein, den Mietzins für eine Immobilie zu senken, um geeignete Mieter zu gewinnen, oder sollte die Immobilie infolge der Unmöglichkeit, einen Mieter zu finden, über einen längeren Zeitraum ganz oder teilweise leer stehen oder die Gewährung erheblicher Anreize (z. B. mietfreie Zeiten) erfordern, würde sich dies nachteilig auf die Mieterlöse von ERWE auswirken. Dies könnte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Beteiligungen, wie zum Beispiel eine höhere Verschuldung, ein höherer Zinsaufwand, Probleme mit der Integration des Geschäfts und der Erzielung der geplanten Synergien. Erwartete Erträge und Synergieeffekte durch die möglichen Akquisitionen könnten geringer sein als erwartet.**

Bereits erfolgte sowie zukünftige Erwerbe von Immobilien und Beteiligungen können mit erheblichen Risiken verbunden sein. Neben den Risiken aus den Immobilien selbst binden Akquisitionen Managementressourcen, die entsprechend nicht anderweitig im Unternehmen eingesetzt werden können. Akquisitionen können zudem zu einer höheren Verschuldung und einem höheren Zinsaufwand führen. Sofern das Wachstum von ERWE durch den Erwerb von oder durch Beteiligungen an anderen Unternehmen erfolgt, ist zudem eine erfolgreiche Integration erworbener Unternehmenseinheiten oder Beteiligungen in den ERWE-Konzern notwendig, um die

ggf. mit dem Erwerb oder der Beteiligung verfolgten Synergien zu erzielen. Der Integrationsprozess könnte dabei länger dauern als erwartet, größere Ressourcen als geplant erfordern oder gänzlich fehlschlagen. Daher könnten sich ggf. erwartete Synergien, Skaleneffekte und Kosteneinsparungen möglicherweise nicht oder nicht vollständig verwirklichen oder erst nach Verzögerungen eintreten.

Bei der Prüfung von Akquisitionen legt ERWE verschiedene Annahmen, unter anderem in Bezug auf Umsatz und Ertrag, die Möglichkeit der Reduzierung von Leerständen, den erforderlichen Investitionsaufwand, die Integrationskosten, Transaktionskosten sowie ggf. auch Synergie- und Skaleneffekte zu Grunde. Es lässt sich allerdings nicht ausschließen, dass sich diese und weitere Annahmen nicht oder nur teilweise oder zu einem späteren Zeitpunkt realisieren, was - beispielsweise im Falle eines unerkannt gebliebenen Investitionsstaus - zu erheblichen Kosten für ERWE führen kann.

Darüber hinaus könnten erworbene Immobilien oder Beteiligungen größere geschäftliche Verwaltungs- und Vermarktungsprobleme als angenommen aufweisen, an schwächeren Standorten gelegen sein oder nicht zur Geschäftsstrategie der ERWE passen. Diese und weitere Faktoren könnten geringere Mieterträge sowie gegebenenfalls Verkaufserlöse nach sich ziehen und im Anschluss an den Erwerb neben niedrigeren Gewinnen als angenommen auch die Bewertung neu erworbener Bestände belasten.

Der Erfolg bereits durchgeführter oder zukünftig möglicher Akquisitionen und Beteiligungen ist daher nicht sicher gewährleistet. Sollten Akquisitionen oder Beteiligungen nicht die gewünschten Effekte erzielen, könnte dies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten, Mietausfälle und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, oder Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Konditionen vermarkten zu können, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse, Erträge und Portfoliobewertung von ERWE auswirken.**

Der wirtschaftliche Erfolg von ERWE hängt wesentlich davon ab, dass es ihr im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien zu erhalten, zu steigern und den Leerstand von Mietobjekten zu verringern. Dies ist mit verschiedenen Risiken behaftet.

Zum 30. September 2018 waren rund 62 % der vermietbaren Flächen von ERWE vermietet. ERWE erwartet und vertraut bis zu einem gewissen Grad auf einen zukünftigen Rückgang der Leerstände und der mit den Leerständen eng verbundenen Deckung der umlegbaren Nebenkosten und anteiligen Verwaltungskosten. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass eine solche Verringerung der Leerstandsquoten tatsächlich erreicht wird.

Mit der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH, nachfolgend „ERWE GmbH“) in die Gesellschaft wurden zugleich vier Projekte in die Gesellschaft eingebracht. Der Erfolg dieser Projekte wird ganz wesentlich davon abhängen, inwieweit es dem Management gelingt, geeignete Mieter für die freien Flächen zu gewinnen. Die geplanten Wertsteigerungen sämtlicher Projekte von ERWE sind von der Revitalisierung und Entwicklung dieser Objekte und damit mit zum Teil erheblichen Baumaßnahmen abhängig. Diesbezüglich besteht unter anderem das Risiko für ERWE, angesichts der weiterhin bestehenden guten Konjunktur in Deutschland keine geeigneten Partner zu den geplanten Baukosten finden zu können.

Zudem kann eine infolge von wirtschaftlichen, sozialen oder sonstigen Bedingungen geringe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien – an einem bestimmten Standort oder generell – zu höheren Leerstandsquoten und somit zu geringeren laufenden Bruttomieteinnahmen führen. Darüber hinaus treten Leerstände auf, wenn Gewerbeimmobilieneinheiten wegen Sanierungsbedarf nicht vermietet werden können. Bei einer schwachen Nachfrage könnte ERWE ferner gezwungen sein, ihre Gewerbeimmobilien zu weniger günstigen Bedingungen oder an Mieter mit einer geringeren Bonität und einem höheren Ausfallrisiko zu vermieten. Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen (z. B. aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse) nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Immobilien im unmittelbaren Anschluss neu vermietet werden können, würde dies zu Ausfällen bei den Mieterlösen von ERWE führen und könnte sich wesentlich nachteilig auf die Ertragslage sowie die Bewertung der Immobilien von ERWE auswirken.

Die Höhe der von ERWE zu erzielenden Nettomieteinnahmen und ihre Fähigkeit, Mieten zu erhöhen, ist von mehreren Faktoren abhängig, unter anderem von dem regionalen Angebot und der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, der Lage und Infrastruktur der Objekte, der lokalen Marktmiete, dem Grundriss, dem

Zustand, vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen und deren Umfang sowie der Mieterstruktur und Mieterfluktuation. Sollten Immobilien von ERWE in einem nicht den Marktanforderungen entsprechenden Zustand sein oder sollte ERWE eine Verschlechterung des Zustands ihrer vermieteten Objekte nicht oder nicht umfassend durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verhindern können, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die zukünftige Vermietbarkeit und die Mieteinnahmen aus bestehenden oder zukünftigen Mietverträgen haben. Darüber hinaus könnten die mangelnde Nachfrage oder das erhöhte Angebot von Gewerbeimmobilien allgemein oder an einzelnen Standorten zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen oder der Nichtdurchsetzbarkeit von Mieterhöhungen führen.

ERWE hat zudem einen Kaufvertrag in Bezug auf Gewerbeflächen in Friedrichsdorf für das Projekt Gewerbepark Friedrichsdorf abgeschlossen. Es ist jedoch nicht gesichert, dass eine Vermarktung der Grundstücksflächen zukünftig auch in einem möglicherweise schwächeren Markt wirtschaftlich erfolgreich sein wird.

Der Eintritt eines der vorstehend genannten Risiken könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich Revitalisierung und Projektentwicklung ausgesetzt. Insbesondere könnte es zu Verzögerungen bei geplanten Maßnahmen kommen und/oder die mit einer Revitalisierung oder Projektentwicklung verbundenen tatsächlichen Kosten könnten wesentlich über den budgetierten Kosten liegen und möglicherweise nicht oder nur mit einer zeitlichen Verzögerung durch eine spätere Vermarktung entsprechend kompensiert werden. Dies könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.**

Die Strategie von ERWE umfasst im Wesentlichen die Revitalisierung und langfristige Bestandhaltung von Gewerbeobjekten. Dennoch ist ERWE im Einzelfall auch im Bereich der Projektentwicklung tätig. Aktuell verfolgt ERWE zum Beispiel eine Projektentwicklung in Friedrichsdorf bei Frankfurt am Main.

Im Rahmen von Revitalisierungen und vor allem im Zusammenhang mit Projektentwicklungen beruhen die veranschlagten Kosten unter anderem auf der Annahme, dass erforderliche Baugenehmigungen rechtzeitig und im Einklang mit den Zeitplänen von ERWE erteilt werden. Es ist jedoch möglich, dass erforderliche behördliche Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und den geltenden Landesgesetzen nicht innerhalb des erwarteten Zeitraums erteilt werden.

Obwohl die zuständige Behörde im Allgemeinen verpflichtet ist, eine solche Genehmigung zu erteilen, wenn alle geltenden gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, können die Behörden von Fall zu Fall beschließen, Baugenehmigungen unter bestimmten Bedingungen oder Einschränkungen zu erteilen oder sogar die Erteilung dieser Genehmigung überhaupt zu verweigern. Darüber hinaus können Einwände von Nachbarn die Erteilung von Genehmigungen verzögern oder anderweitig die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigen.

Wenn erforderliche Genehmigungen nicht rechtzeitig oder nur unter Auflagen erteilt werden oder unerwartete Probleme oder Risiken in Bezug auf die Durchführung einer Revitalisierung oder einer Projektentwicklung auftreten, die unter anderem durch Bauverzögerungen aufgrund von Witterungseinflüssen, nicht vor dem Erwerb festgestellten Sachmängeln, Insolvenz von Subunternehmern oder anderweitig verursacht werden können, kann dies zu erheblichen Verzögerungen bei der Umsetzung der Projekte führen und mit höheren als erwarteten Kosten einhergehen, die nicht, nicht vollständig oder nur mit zeitlicher Verzögerung durch entsprechende Vermarktungsmaßnahmen kompensiert werden können.

Weiterhin können sich im Rahmen von Revitalisierungen oder Projektentwicklungen erhöhte Kosten und Verzögerungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen, unter anderem aus höheren Roh- und Baustoffpreisen oder einer Steigerung der Arbeitskosten, ergeben. Dadurch könnten geplante Vermarktungsmaßnahmen wie Vermietungen oder Verpachtungen nicht zu den geplanten Konditionen bzw. zum geplanten Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Der Eintritt der vorstehenden Risiken könnte sich wesentlich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.

**Die Rentabilität von ERWE könnte beeinträchtigt werden, wenn Betriebs-, Energie- und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung ihrer Immobilien verbundene Kosten ansteigen.**

Im Rahmen der Bewirtschaftung und Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien unterliegt ERWE dem Risiko, dass die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der Immobilien steigen und diese nicht oder nur teilweise auf Mieter umgelegt werden können. Dies kann beispielsweise durch eine Erhöhung der Grundsteuern und sonstiger gesetzlicher Abgaben, die Änderung von Gesetzen, Verordnungen und staatlichen Maßnahmen (einschließlich solcher zur Gesundheit und Sicherheit sowie zum Umweltschutz), durch den Anstieg der Inflationsrate, der Energiepreise, einen Anstieg von Versicherungsprämien oder eine Steigerung der Unterhaltskosten von Immobilien oder der Investitionen in Immobilien ausgelöst werden. Ohne eine gleichzeitige Erhöhung der Mieteinnahmen oder Kostenerstattungen von Betriebs- und Nebenkosten durch die Mieter oder aufgrund ausgereizter Nettomietpotenziale könnte dies zu einer Verringerung der Rentabilität von ERWE führen.

Dies könnte wiederum den Geschäftsbetrieb von ERWE negativ beeinflussen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt.**

Sämtliche derzeit verfolgten Projekte von ERWE sind von der Revitalisierung und Entwicklung der jeweiligen Objekte und damit mit zum Teil erheblichen Baumaßnahmen abhängig. Mit der Revitalisierung und Entwicklung soll die Nachfrage nach den jeweiligen Flächen gefördert und die Objekte dabei teilweise völlig neu konzeptioniert werden.

Um auch in Zukunft die Nachfrage nach Mietobjekten zu stützen und auf lange Sicht angemessene Umsatzerlöse zu generieren, muss der Zustand der Objekte erhalten bleiben bzw. auf den am Markt nachgefragten Standard angehoben werden. ERWE kann den Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand nur eingeschränkt auf die jeweiligen Mieter umlegen. Sind Reparaturen oder Modernisierungen erforderlich, um neue gesetzliche Vorschriften oder Marktanforderungen zu erfüllen, z. B. in Bezug auf Energieeinsparungen, hat der Immobilieneigentümer daher unter Umständen erhebliche Kosten zu tragen. Diese Aufwendungen können nur eingeschränkt durch Mietsteigerungen kompensiert werden. ERWE ist möglicherweise in wettbewerbsintensiven Regionen aufgrund vorherrschender Marktbedingungen oder aufgrund der Tatsache, dass Mieter keine höheren Mieten zahlen können, nicht in der Lage, die Miete im wirtschaftlich erforderlichen Umfang zu erhöhen.

Obwohl ERWE kontinuierlich den technischen Stand ihrer Immobilien überprüft und auf kontinuierlicher Basis die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen budgetiert und überwacht, können zahlreiche Faktoren erhebliche ungeplante Sanierungs- oder Modernisierungskosten zur Folge haben, wie etwa aufgrund der zur Zeit des Baus der Immobilie verwendeten Materialien und Stoffe, derzeit nicht bekannten Verstößen gegen bau- oder umweltrechtliche Vorschriften, und/oder des Alters der betreffenden Gebäude.

ERWE können zusätzliche unerwartete Kosten entstehen, wenn die notwendigen Kosten für die Instandhaltung oder Modernisierung ihrer Immobilien die Schätzungen von ERWE übersteigen, wenn ERWE aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Beschränkungen nicht zur Erhöhung der Mieten im Zusammenhang mit der Instandhaltung bzw. Modernisierung befugt ist oder wenn versteckte Mängel, die durch keine Versicherung oder vertragliche Gewährleistung abgedeckt sind, während der Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen entdeckt werden. Der Wert und das Betriebsergebnis aus den Immobilien von ERWE können erheblich geringer ausfallen, wenn ähnliche Immobilien eines Mitbewerbers in der Umgebung der Immobilien von ERWE verfügbar werden oder es sich bei diesen Immobilien um Objekte mit vergleichbarem Preis aber höherer Qualität handelt.

Sollten die tatsächlichen Instandhaltungskosten die Schätzungen von ERWE überschreiten oder sollte ERWE aufgrund rechtlicher oder vertraglicher Beschränkungen keine Mieterhöhungen vornehmen können, so kann sich dies nachteilig auf die Rentabilität der betroffenen Immobilie auswirken, was eine nachteilige Auswirkung auf die Ertragslage von ERWE haben kann. Darüber hinaus könnte in dem Fall, dass ERWE notwendige Instandhaltungsarbeiten unterlässt, mieterseits ein Anspruch auf Aussetzung oder Minderung der Miete oder sogar ein Kündigungsrecht in Bezug auf bestehende Mietverträge ausgelöst werden, was sich nachteilig auf die Mieteinnahmen und den Wert der betroffenen Immobilien auswirken könnte. Alle der genannten Faktoren könnten wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

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

Sofern ERWE Immobilien zukünftig weiterveräußern sollte, unterliegt sie dabei dem Risiko, dass sie aufgrund von Mängeln an veräußerten Immobilien bzw. Teilen davon für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren für Mängel der verkauften Immobilien in Anspruch genommen werden kann, wenn vertragliche Haftungsausschlüsse nicht vereinbart wurden oder nicht greifen.

Stellt ein Mangel gleichzeitig auch einen Fehler dar, der gegenüber dem jeweiligen ursprünglichen Veräußerer des Grundstücks bzw. der Immobilien geltend gemacht werden kann, kann ERWE im Fall einer eigenen Haftung gegenüber Erwerbern wegen Mängeln möglicherweise Rückgriff gegenüber den jeweiligen ursprünglichen Verkäufer nehmen. Insoweit trägt ERWE dann jedoch das Ausfallrisiko für den Fall, dass diese ursprünglichen Veräußerer – etwa aufgrund von Insolvenz – nicht mehr in der Lage sind, ihren Nachbesserungs- oder Zahlungspflichten (insbesondere Schadensersatzpflichten) nachzukommen. Denkbar ist auch, dass ERWE zwar gegenüber den Erwerbern haftet, ein Rückgriff gegen den jeweiligen ursprünglichen Veräußerer wegen des Ablaufs der Gewährleistungsfrist oder aus anderen Gründen jedoch nicht mehr möglich ist.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Garantien gegenüber ERWE, insbesondere dann, wenn wegen geleisteten Schadensersatzes kein Rückgriff gegen einen Dritten genommen werden kann, könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Durch Schäden, die nicht von einer Versicherung gedeckt sind bzw. den Versicherungsumfang übersteigen, könnten ERWE erhebliche Verluste entstehen.**

ERWE hat zur Absicherung gegen die aus ihrem Geschäftsbetrieb möglicherweise ihr oder Dritten entstehenden Schäden Versicherungsverträge abgeschlossen. Die Versicherungen sind jedoch nicht unbegrenzt, sondern unterliegen sowohl der Höhe nach als auch in Bezug auf den einzelnen Schadensfall Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüssen. Infolgedessen könnten ERWE Schäden entstehen, die durch ihre Versicherungen nicht gedeckt sind oder die Deckungsgrenzen übersteigen. Zudem könnte es ERWE zukünftig nicht gelingen, angemessenen Versicherungsschutz zu erhalten. Aufgrund einer Vielzahl von Schadensfällen oder nach eingetretenen Großschäden könnten Versicherungsverträge durch die jeweilige Versicherung gekündigt werden, sich die zu leistenden Versicherungsprämien erhöhen oder eine anderweitige Verschlechterung der Versicherungsbedingungen eintreten. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass ein neuer Vertrag nicht oder nur zu schlechteren Konditionen abzuschließen ist. Des Weiteren könnten Versicherungsgesellschaften insolvent werden, was sich nachteilig auf den Wert der von ERWE mit solchen Versicherungsgesellschaften abgeschlossenen Versicherungsverträge auswirken kann. Der Eintritt einer dieser Umstände könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme von ERWE sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe von ERWE erheblich beeinträchtigen.**

Um einen reibungslosen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten, ist ERWE auf wesentliche Informationstechnologien wie zum Beispiel Rechnungslegungssysteme angewiesen. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass ERWE trotz Sicherheitsmaßnahmen wie Zutrittskontrollsystemen, Notfallplänen und unterbrechungsfreier Stromversorgung kritischer Systeme, Backup-Systemen sowie regelmäßiger Datenspiegelung nicht hinreichend gegen einen Ausfall ihrer IT-Systeme oder den Verlust von Daten gesichert ist. Technische Störungen, Datenverluste oder Ausfälle der IT-Systeme könnten zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit von ERWE führen und erhebliche Kosten verursachen, die mit der Dauer des Ausfalls steigen.

Weitere Risiken bestehen im Zusammenhang mit der elektronischen Speicherung und Nutzung geschäftsrelevanter Daten. Unbefugter Zugriff durch Dritte, missbräuchliche Nutzung oder unbeabsichtigte Weitergabe vertraulicher Daten durch Mitarbeiter oder beauftragte Dritte könnten nicht nur zur Preisgabe von Betriebsgeheimnissen führen, sondern auch Datenschutzbestimmungen verletzen und somit Ordnungswidrigkeiten oder Straftaten darstellen und Schadensersatz- und/oder Unterlassungsansprüche begründen sowie staatliche Sanktionen wie Bußgelder auslösen. Derartige IT-Sicherheitsvorfälle, ein unautorisierte Datenabfluss vertraulicher Informationen oder Gesetzesverstöße, wie z. B. Verstöße gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) oder das Bundesdatenschutzgesetz, können zudem erhebliche Reputationsschäden für ERWE nach sich ziehen.

Darüber hinaus bestehen Risiken im Zusammenhang mit der Auslagerung der IT-Infrastruktur an Dritte. Hierdurch vergrößert sich das Risiko, dass durch Umstände, die außerhalb der Kontrolle der ERWE liegen, Schäden entstehen können.

Sollte es zu einem Ausfall der IT-Systeme oder einem Entwenden von Unternehmensdaten oder der Manipulation der IT der ERWE oder beauftragter Dritter kommen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

## **2.4 Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien**

**Es besteht das Risiko der Korrektur von Bewertungsansätzen für die von ERWE gehaltenen Immobilien. Eine Abwertung des Immobilienvermögens könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben und die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von ERWE beeinträchtigen würde.**

ERWE bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (d. h. Immobilien, die zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden) zum beizulegenden Zeitwert (sog. Fair Value). Im Zugangszeitpunkt werden Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Wertentwicklung von Immobilien ist üblicherweise von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarkts sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die von ERWE vorgenommenen Bewertungsansätze für im Bestand von ERWE befindliche Immobilien korrigiert werden müssen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, an denen sich Immobilien bzw. Grundstücke von ERWE befinden, die Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer Immobilien bzw. Grundstücke korrigiert werden müssen. Jede Veränderung dieses beizulegenden Zeitwertes ist als Gewinn bzw. Verlust aus Fair Value-Anpassung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen. Wesentliche Fair Value-Anpassungen, welche ERWE vornehmen muss, können somit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben. Außerdem könnten wesentliche Fair Value-Anpassungen negative Auswirkungen auf für ERWE wichtige Kennzahlen wie den Substanzwert (Net Asset Value (NAV)) oder das Verhältnis des Vermögens zu den Schulden (sog. Loan-to-Value (LTV-Ratio)) haben, was wiederum zu der Verletzung finanzieller Verpflichtungen (Financial Covenants) in Finanzierungsverträgen führen könnte.

Eine Abwertung des Immobilienvermögens könnte zudem die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von ERWE beeinträchtigen würde. Dies könnte ebenfalls erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Die Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien von ERWE falsch einschätzen.**

Die jährlich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zu erstellenden Immobilienbewertungsgutachten in Bezug auf das Immobilienportfolio von ERWE (die „Wertgutachten“) basieren auf standardisierten Bewertungsansätzen und stellen die Ansicht des jeweiligen unabhängigen Gutachters, der das Gutachten erstellt hat, dar. Die Bewertung von Immobilien beruht auf einer Vielzahl von Faktoren, in die auch subjektive Einschätzungen des jeweiligen Gutachters einfließen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem das allgemeine Marktumfeld, das Zinsniveau, die Vermietungssituation, die Entwicklung des Standorts und die Besteuerungsgrundsätze. Immobilienbewertungen dieser Art basieren auf Annahmen, die sich im Nachhinein als unrichtig herausstellen könnten. Die den Wertgutachten zugrunde liegenden Annahmen werden, wie bei solchen Bewertungen üblich, lediglich durch Stichproben überprüft. Die in den Wertgutachten vorgenommene Bewertung von Immobilien ist daher mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Eine nachteilige Änderung bei den der Bewertung der Immobilie zugrunde gelegten Annahmen oder den dabei berücksichtigten Faktoren kann den für die Immobilie angesetzten Wert erheblich mindern. Darüber hinaus könnten sich derzeit anerkannte Bewertungsverfahren, die bei der Erstellung der Wertgutachten verwendet wurden, nachträglich als ungeeignet herausstellen.

Die in den Wertgutachten und/oder in den bereits veröffentlichten oder zu veröffentlichenden Finanzinformationen von ERWE, die auf solchen Gutachten beruhen, für die bewerteten Immobilien angesetzten Werte könnten den Erlös übersteigen, welchen ERWE bei einer Veräußerung der bewerteten Objekte tatsächlich erzielen kann. Dies kann auch für Veräußerungen gelten, die am oder kurz nach dem jeweiligen Bewertungsstichtag erfolgen. Aus diesem Grund stellen die Wertgutachten weder den künftigen noch den derzeit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis der einzelnen Immobilien oder des gesamten Immobilienportfolios von ERWE dar. Es besteht zudem keine Gewähr, dass die in den Wertgutachten geschätzten Mietrenditen und die annualisierten Mieteinnahmen einer Immobilie tatsächlich erzielt werden.

Eine Veränderung der der Bewertung zugrunde liegenden Faktoren und/oder Annahmen könnte zudem dazu führen, dass der für den jeweiligen Bewertungsstichtag ermittelte beizulegende Zeitwert (sog. Fair Value) den Buchwert einer Immobilie unterschreitet, was Verluste aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts zur Folge hätte. Eine solche negative Wertänderung ist unmittelbar als Verlust aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der jeweiligen Rechnungslegungsperiode von ERWE erfolgswirksam zu erfassen. Falls diese Verluste wesentlich sind, könnten sie sich erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.

## 2.5 Finanzielle Risiken

**Die weitere Geschäftsentwicklung von ERWE ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren.**

Bei den derzeit verfolgten Projekten von ERWE wurde bislang lediglich die erste Phase (Ankauf) finanziert. Für die Durchführung der Revitalisierungen bzw. der Entwicklung der jeweiligen Objekte wird es notwendig sein, weitere Finanzierungen zu wirtschaftlichen Konditionen erhalten zu können.

ERWE finanziert sich zu einem wesentlichen Teil durch Kredite und geht davon aus, dass zukünftig auch weiterhin Finanzierungsquellen für ihre weitere Geschäftsentwicklung zur Verfügung stehen werden. Mittel- und langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kapitalgeber in Bezug auf ERWE eine restriktive Darlehenspolitik verfolgen. Außerdem kann ERWE nicht sicherstellen, dass sie aus Finanzierungsquellen zusätzliche Mittel erhält oder bestehende Finanzierungen refinanzieren kann, einschließlich Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen oder sonstiger Finanzierungsinstrumente, insbesondere wenn der operative Cashflow nicht ausreicht, um bestimmten Finanzierungsvoraussetzungen zu genügen, oder der Fremdfinanzierungsgrad erheblich ist oder wenn Banken generell auf strikteren Bedingungen für Darlehensnehmer bestehen.

Der Zugang zu und die allgemeinen Bedingungen für die Immobilienfinanzierung hängen von einer Vielzahl variabler Faktoren ab, von denen viele außerhalb des Einflussbereichs von ERWE liegen. Zu diesen Faktoren gehören Zinssätze, das Finanzierungsvolumen, allgemeine steuerliche Bedingungen und die Einschätzung des Werts und der Rentabilität der zur Besicherung der Kredite heranzuziehenden Immobilien durch die Finanzinstitute bzw. deren Einschätzung des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds. Insbesondere ein bedeutender Anstieg der Zinssätze hätte höhere Kosten zur Folge und könnte sich in einer Verknappung der zur Finanzierung von Immobilienakquisitionen und -projekten zur Verfügung stehenden Kredite niederschlagen. Aufgrund der aktuellen Lage an den Kreditmärkten Europas, die auch durch verschärfte Vorschriften der Eigenkapitalhinterlegung geprägt ist, sind einige deutsche Kreditinstitute bei der Kreditvergabe zudem zurückhaltender als noch vor der europäischen Finanz- und Staatsschuldenkrise in den Jahren 2008 und 2009. Sollte diese Zurückhaltung anhalten oder sich verstärken, kann dies dazu führen, dass die Gesellschaft auslaufende Finanzierungen möglicherweise nicht oder nur zu schlechteren Konditionen refinanzieren kann.

Darüber hinaus hat ERWE Darlehensgebern in bestimmtem Umfang Sicherheiten zum Zweck der Besicherung ihrer Verbindlichkeiten gewährt. Daher stehen die Vermögenswerte von ERWE nur in eingeschränktem Umfang zu Sicherungszwecken für weiteres Fremdkapital zur Verfügung, was die Beschaffung weiterer Finanzmittel und die Refinanzierung bestehender Finanzierungen durch die Gesellschaft entsprechend einschränken könnte.

Ein wesentlicher Anteil der gegenwärtigen Finanzschulden von ERWE wird im Zeitraum 2020 bis 2021 fällig, wodurch das Refinanzierungsrisiko auf bestimmte Zeitpunkte gebündelt ist. Sollten die Marktbedingungen oder die wirtschaftlichen Bedingungen von ERWE zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen ungünstig sein, kann es sein, dass ERWE sich zu wesentlich schlechteren Konditionen refinanzieren muss oder nicht rechtzeitig neue Finanzierungen vertraglich vereinbaren kann.

Sollte es ERWE nicht gelingen, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu beschaffen und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren oder sollte dies nur zu ungünstigen Konditionen möglich sein, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen von ERWE könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen von ERWE erhöhen und die Fähigkeit von ERWE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren. Zudem könnten die Kreditgeber umfangreiche Sicherheiten verwerten, die von ERWE zur Besicherung der Darlehen gestellt wurden, wobei derartige Verwertungen insbesondere unterhalb des Werts der Sicherheiten erfolgen könnten.**

ERWE hat in erheblichem Umfang Fremdkapital in Form von Darlehen aufgenommen. Zum 30. September 2018 betragen die langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von ERWE insgesamt EUR 57,70 Mio. Mit einem weiteren Wachstum von ERWE wird voraussichtlich die Aufnahme zusätzlicher Fremdkapitalmittel erforderlich sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der hohe Verschuldungsgrad die Fähigkeit von ERWE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen könnte. Banken könnten ERWE keine neuen Darlehen oder nur solche zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen zur Verfügung stellen und bestehende Kreditlinien nicht oder nur zu wirtschaftlich ungünstigen Konditionen verlängern. Es ist auch nicht sichergestellt, dass sich ERWE zukünftig z.B. über den Kapitalmarkt in Form von Anleihen oder Schuldscheinen finanzieren oder refinanzieren kann.

Finanzierungsvereinbarungen von ERWE sehen zahlreiche Verpflichtungen vor und können insbesondere auch die Einhaltung festgelegter Finanzkennzahlen (sog. Financial Covenants) durch ERWE vorsehen, deren Nichteinhaltung schwerwiegende Folgen für ERWE haben könnte. Ein Verstoß gegen Financial Covenants könnte beispielsweise das Recht von ERWE einschränken, über die Mieterträge aus ihren Immobilien, die der Besicherung des entsprechenden Kreditvertrags dienen, frei zu verfügen. Ein Verstoß gegen Financial Covenants könnte auch dazu führen, dass ERWE bestimmte Beträge, die auf Mieterträgen basieren, auf festgelegte Sperrkonten einzahlen muss, die zugunsten des entsprechenden Kreditgebers verpfändet sind. Daher könnte ERWE im Falle eines Verstoßes gegen Financial Covenants geplante Einnahmen ohne vorherige Zustimmung von Kreditgebern für bestimmte Zahlungen, insbesondere für die Bedienung anderer Finanzverbindlichkeiten, nicht mehr verwenden. Dies könnte zur Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen von ERWE aus solchen sonstigen Kreditverträgen führen.

Zudem könnte ein Verstoß gegen die vorgenannten und weiteren Verpflichtungen aus Kreditverträgen die jeweiligen Kreditgeber zur fristlosen Kündigung der Finanzierungsvereinbarung berechtigen. Ein solches Kündigungsrecht von Kreditgebern könnte in der Folge aufgrund der in Kreditverträgen enthaltenen Drittverzugsklauseln (sog. „Cross Default“-Regelungen) dazu führen, dass weitere, nicht gekündigte Kreditverträge oder Anleihen ebenfalls kündbar werden und ein Dominoeffekt ausgelöst wird.

Falls einzelne oder mehrere Kredite aufgrund einer vorzeitigen Kündigung fällig gestellt würden, könnte ERWE die fällig werdenden Kredite möglicherweise nicht, nicht rechtzeitig oder nur zu deutlich schlechteren Bedingungen refinanzieren. Sollte ERWE in einem solchen Fall nicht in der Lage sein, die gekündigten Finanzierungen gegebenenfalls kurzfristig zu refinanzieren, könnte dies schlimmstenfalls zur Insolvenz der Gesellschaft führen.

Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaften des ERWE-Konzerns sind zudem umfangreiche Sicherheiten bestellt worden, bestehend unter anderem aus der Belastung von Grundstücken von Konzernunternehmen mit Grundpfandrechten nebst der persönlichen Haftungsübernahme mit Vollstreckungsunterwerfung in das Gesamtvermögen der jeweiligen ERWE-Konzerngesellschaft zugunsten der jeweiligen Darlehensgeber, Bürgschaften sowie der Verpfändung von Ansprüchen aus Miet- und Pachtverträgen, Kaufverträgen und Verträgen über Immobilienverkäufe an die jeweiligen Darlehensgeber. Sollten die jeweiligen Gesellschaften des ERWE-Konzerns den aus den Finanzierungsvereinbarungen resultierenden Pflichten nicht nachkommen können, könnten die jeweiligen Gläubiger die gewährten Sicherheiten, einschließlich Realsicherheiten, auch ohne Mitwirkung von ERWE und möglicherweise mit wesentlichen Preisabschlägen

verwerten. Der Verstoß gegen Verpflichtungen aus den Finanzierungsverträgen könnte daher für ERWE den Verlust von Teilen des Immobilienbestands oder einzelner Konzerngesellschaften zu wirtschaftlich ungünstigen Bedingungen bedeuten.

Die Verwirklichung jedes der vorgenannten Risiken könnte sich insgesamt erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken und im schlimmsten Fall zur Insolvenz der Gesellschaft führen.

**Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden.**

Die Gesellschaft ist eine Holdinggesellschaft, die ihr operatives Geschäft nicht selbst, sondern ausschließlich über ihre Tochtergesellschaften sowie durch Geschäftsbesorgung für ihre Tochtergesellschaften betreibt. Zur Deckung ihrer laufenden Kosten ist die Gesellschaft unter anderem darauf angewiesen, dass ihre Tochtergesellschaften und Beteiligungen Ausschüttungen bzw. Gewinnabführungen aufgrund von Gewinnabführungsverträgen vornehmen, ihnen gewährte Darlehen termingerecht zurückführen sowie vereinbarte Vergütungen für die Erbringung von Geschäftsbesorgungen leistet. Es ist nicht sicher, ob diese Mittel zur Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft zukünftig immer ausreichen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre die Gesellschaft gezwungen, anderweitig zusätzliche Mittel zu beschaffen, was erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben könnte.

ERWE plant derzeit nicht, Dividenden auszuschütten. ERWE könnte jedoch zukünftig beabsichtigen, Dividendenzahlungen vorzunehmen, soweit diese durch ausschüttungsfähige Cashflows gedeckt sind. Sollte in diesem Fall kein ausreichender ausschüttungsfähiger Cashflow vorliegen, wäre die Gesellschaft voraussichtlich jedoch daran gehindert, Dividenden auszuschütten oder müsste die Zahlung von Dividenden gegebenenfalls durch die Aufnahme von Fremdkapital ermöglichen, was ebenfalls erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben könnte.

**ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandhaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen.**

ERWE hat zur Finanzierung ihres Wachstums Finanzverbindlichkeiten aufgenommen, welche sich bilanziell zum 30. September 2018 auf eine Höhe von insgesamt EUR 57,70 Mio. beliefen. Für das gesamte Geschäftsjahr 2018 plant ERWE einen Kapitaldienst von EUR 1,64 Mio. Mit dem geplanten weiteren Wachstum von ERWE wird voraussichtlich auch die Aufnahme zusätzlicher Fremdkapitalmittel erforderlich sein und damit eine Steigerung der Aufwendungen für Zins und Tilgung. Zur Erbringung dieser Aufwendungen (Zinsen und Tilgung) aus Fremdkapitalfinanzierungen ist ERWE auf die Erzielung eines positiven Cashflows aus ihrer Immobilienbestandhaltung angewiesen, der im Wesentlichen aus Mieterlösen erwirtschaftet wird.

Sollte es ERWE in Zukunft nicht oder, insbesondere aufgrund von zunächst erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen oder Projektentwicklungen, erst mit einer Verzögerung gelingen, einen positiven Cashflow aus ihrer Immobilienbestandhaltung zu generieren, könnte sie gezwungen sein, Immobilien- oder Beteiligungsverkäufe ungeachtet der Marktsituation und zu für sie möglicherweise ungünstigen Konditionen vorzunehmen, bestehende liquide Mittel aufzubreuchen und, soweit dies möglich ist, Eigenkapital oder Fremdmittel zu wirtschaftlich möglicherweise unattraktiven Konditionen aufzunehmen. Dies könnte sich insgesamt erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.

**Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für ERWE führen.**

ERWE hat für ihre Finanzierungen umfangreiche Sicherheiten gestellt. ERWE hat insbesondere Grundpfandrechte an Liegenschaften bestellt bzw. belastete Liegenschaften von Veräußerern übernommen. Aufgrund der von den Kreditgebern üblicherweise verwendeten weiten Sicherungszweckerklärungen sichern die bestellten Grundpfandrechte üblicherweise alle, auch künftige Forderungen der jeweiligen Kreditgeber gegen den jeweiligen Darlehensnehmer. Sollten fällige Darlehensforderungen der Kreditgeber nicht rechtzeitig erfüllt werden können, so könnte dies zur Verwertung der Sicherheiten führen. Weite Sicherungszweckvereinbarungen können darüber hinaus dazu führen, dass auch solche Sicherheiten, insbesondere Immobiliensicherheiten,

betroffen wären, die nicht durch das besicherte Darlehen finanziert wurden. Jeder Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten, insbesondere von einzelnen Grundstücken, Beteiligungen oder ganzen Portfolios, würde insbesondere bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden von ERWE führen. Dies könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben und den Fortbestand von ERWE gefährden.

## **2.6 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken**

### **Gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche könnten sich ändern und die Geschäftstätigkeit von ERWE negativ beeinflussen.**

Die Geschäftstätigkeit von ERWE wird durch die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland beeinflusst, die für Grundstückserwerbe und –veräußerungen, die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien sowie für die Grundstücksentwicklung gelten. Nachteilige Änderungen in anwendbaren Gesetzen oder Verwaltungsvorschriften oder Änderungen in ihrer Auslegung oder Anwendung könnten negative Auswirkungen auf ERWE haben. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen in der steuerlichen Gesetzgebung, Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, welche jederzeit kurzfristig möglich sind, zu steuerlichen Nachteilen für ERWE führen. So könnte insbesondere eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder der Grundsteuer, Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung, Einschränkungen der Abschreibungsmöglichkeiten für Immobilieneigentum, Beschränkungen bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit bzw. eine Verschärfung der Hinzurechnungsregelung von Zinsaufwand bei etwaigen zukünftigen Tochtergesellschaften der Gesellschaft erfolgen. Trotz eines grundsätzlich bestehenden Rückwirkungsverbots können Änderungen der geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien dabei auch rückwirkend sein.

In den vergangenen Jahren gab es wesentliche Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Die Grunderwerbsteuer z. B. hat sich erheblich verändert und ist von 3,5 % auf bis zu 6,5 % in einigen Bundesländern erhöht worden. Die Gesellschaft kann weitere Erhöhungen für die Zukunft nicht ausschließen. Ferner ist mit Wirkung vom 7. Juni 2013 das Grunderwerbsteuergesetz geändert worden, um die Nutzung sog. RETT-Blocker-Strukturen („Real Estate Transfer Tax“ (RETT), Englisch für Grunderwerbsteuer) zu verhindern oder einzuschränken, die in der Vergangenheit häufig genutzt wurden, um zu vermeiden, dass eine Grunderwerbsteuer bei Immobilientransaktionen entsteht.

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage wird die Grunderwerbsteuer generell nur dann nicht ausgelöst, wenn die direkten und indirekten Anteile der Gesellschaft an der neu erworbenen Immobilienholding insgesamt unter 95 % liegen. Um Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu kaufen, muss sich ERWE somit gegebenenfalls mit einem oder mehreren Dritten zusammenschließen, die mehr als 5 % an der Einheit erwerben.

Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes für sogenannte Share Deals (Anteilskäufe) in Bezug auf Immobiliengesellschaften werden in Kürze erwartet. Die Finanzminister der Länder haben sich am 29. November 2018 auf Vorschläge zur Reform der Grunderwerbsteuer geeinigt. Der Text der Gesetzesvorschläge wurde bisher nicht veröffentlicht, der beschlossene Gesetzestext wird jedoch voraussichtlich inhaltlich im Wesentlichen dem Beschluss der Finanzministerkonferenz vom 21. Juni 2018 entsprechen. Nach diesem Beschluss wird (i) die bislang maßgebende 95 %-Grenze für grunderwerbssteuerfreie Anteilserwerbe auf 90 % abgesenkt, (ii) die Haltefrist von fünf auf zehn Jahre verlängert und (iii) die Vorschriften für Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften erweitert, d.h. wenn innerhalb von zehn Jahren 90 % der Anteile an Körperschaften, die Immobilien halten, auf neue Gesellschafter übertragen werden, löst dies Grunderwerbsteuer aus. Unklar ist hierbei noch, ob das Änderungsgesetz auch eine Rückwirkung entfalten wird.

Die Finanzministerkonferenz hat das Bundesfinanzministerium gebeten, die beschlossenen Gesetzestexte nun in das Gesetzgebungsverfahren des Bundes einzubringen. Der Zeitpunkt einer Beschlussfassung ist noch nicht absehbar, wird aber voraussichtlich nicht mehr in 2018 erfolgen.

Die Komplexität einer Transaktion kann hierdurch erhöht werden und stärkere Rechte der Minderheitsgesellschafter können die Folge sein. Die Kosten der Transaktion und der zukünftige Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit werden als Folge ebenfalls regelmäßig ansteigen.

Ferner sind für ERWE insbesondere die Vorschriften des Mietrechts relevant. Insbesondere Änderungen der gesetzlichen Rechte der Mieter und des Kündigungsschutzes der Mieter könnten die Flexibilität bei der Änderung der Mieterstruktur des Bestands der Gesellschaft beeinträchtigen und den allgemeinen Wert der

vermieteten Immobilien negativ beeinflussen. Strengere Umweltgesetze und -verordnungen sowie insbesondere Vorschriften zur Energieeinsparung könnten die Kosten der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung ihres Immobilienbestands erhöhen und die Haftung erweitern.

Nach der mit Wirkung vom 1. Mai 2014 novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) haben Investitionen in Renovierungsarbeiten zur Senkung des Energieverbrauchs (unter anderem durch Wärmedämmung) durch den Vermieter zu erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind wärmetechnische Sanierungen des Gebäudes erforderlich. Beispielsweise müssen Vermieter Dächer ihrer vermieteten Immobilien mit einem Mindestwärmeschutz versehen. Zudem wird dem Vermieter oder dem Verkäufer einer Immobilie vor Abschluss eines neuen Miet- oder Kaufvertrages die Vorlage eines Energieausweises auferlegt. Soweit eine Immobilie in gewerblichen Medien angeboten wird (zum Verkauf oder zur Vermietung), ist zudem die aktuelle Energieleistungskennzahl der Immobilie entsprechend einem vorhandenen Energieausweis anzugeben. Eigentümer von Immobilien mit einer speziellen zentralen Anlage zur Wassererwärmung sind seit dem 31. Dezember 2013 verpflichtet, das gespeicherte Trinkwasser auf Legionellen zu testen und diesen Test mindestens alle drei Jahre bzw. jährlich in Abhängigkeit von der Größe der Einrichtung zu wiederholen, wodurch ihnen zusätzliche Kosten entstehen.

Steuervorteile oder regulatorische Anlagevorschriften für Anlagen in Immobilienunternehmen könnten geändert werden, was das allgemeine Interesse an Immobilien in Deutschland beeinträchtigen könnte. Dies könnte insbesondere einen geringeren Erlös im Falle einer Veräußerung von Bestandsimmobilien zur Folge haben.

Alle nachteiligen Änderungen der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen, einschließlich der genannten Beispiele, könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und -entwicklung und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Die Verwendung standardisierter Verträge kann im Falle von Vertragsklauseln, die sich als unwirksam erweisen, zu Forderungen gegen ERWE aus einer Vielzahl von Verträgen, zu Forderungsausfällen oder erhöhten Aufwendungen führen. Auch können Mietverträge den strengen Schriftformanforderungen an langlaufende Mietverträge von mehr als einem Jahr nicht genügen, was zur Folge haben könnte, dass die betreffenden Mietverträge von beiden Parteien ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragslaufzeit vorzeitig gekündigt werden können.**

ERWE unterhält im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit Vertragsbeziehungen zu einer Vielzahl von Vertragspartnern (insbesondere Mietern). Sie bedient sich dabei standardisierter Dokumente und Mietverträge. Unklarheiten, gegebenenfalls unwirksame oder unzulässige Klauseln sowie etwaige Fehler in diesen Vertragsmustern könnten sich daher auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Darüber hinaus könnten sich auch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine Auswirkung auf bestehende Verträge haben, auf eine Vielzahl von Vertragsverhältnissen auswirken. Zudem könnten vermeintlich als Einzelvereinbarungen abgeschlossene Verträge als Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden und im Rahmen etwaiger Verstöße gegen die darauf anzuwendenden Vorschriften unwirksam oder kündbar sein. Solche Entwicklungen könnten zur Folge haben, dass ERWE Kosten tragen müsste, die sie zuvor für umlagefähig erachtet hatte, oder zu erheblichen Forderungen gegen ERWE oder Forderungsausfällen führen.

Nach deutschem Recht können befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vor dem vertraglich vereinbarten Ablaufdatum gekündigt werden, wenn bestimmte formale Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Dazu gehört die Anforderung, dass ein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, der alle wesentlichen Bestimmungen des Mietverhältnisses enthält, einschließlich aller Anlagen und Änderungen und der Unterschriften aller Parteien. Während die Details der anwendbaren Formerfordernisse von verschiedenen deutschen Gerichten unterschiedlich bewertet wurden, sind sich die meisten Gerichte einig, dass diese Anforderungen grundsätzlich streng sind. Mietverträge könnten diesen Anforderungen möglicherweise nicht genügen. In diesem Fall ist der betreffende Mietvertrag nicht unwirksam, sondern gilt als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist – diese beträgt grob 6 bis 9 Monate – gekündigt werden. Es besteht somit das Risiko, dass Mieter die Nichteinhaltung dieser Formerfordernisse geltend machen, um eine vorzeitige Beendigung ihrer Mietverträge oder eine Neuverhandlung der Bedingungen dieser Mietverträge zum Nachteil der ERWE zu erreichen.

Der Eintritt jedes dieser Risiken könnte nachteilige Auswirkungen auf die allgemeine Geschäftstätigkeit und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE könnte aufgrund von Altlasten, einschließlich Kampfmitteln, Bodenbelastungen und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften in Anspruch genommen werden.**

ERWE trägt generell das Risiko, dass erworbene oder im Eigentum bzw. Besitz befindliche Immobilien mit Bodenbelastungen, Schadstoffen, sonstigen Altlasten und/oder Kampfmitteln (einschließlich möglicherweise nicht explodierter Geschosse) belastet sein könnten. Darüber hinaus können sich in der Bausubstanz gefährliche Schadstoffe (z. B. Polychlorierte Biphenyle (PCB) oder Asbest) befinden oder die Immobilien mit sonstigen Umweltrisiken behaftet sein. Es besteht das Risiko, dass ERWE durch Behörden oder private Dritte hinsichtlich der Beseitigung und Entsorgung von solchen Kampfmitteln, Schadstoffen, Altlasten oder Bodenbelastungen in Anspruch genommen wird. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Grundstückskaufverträgen regelmäßig ein Freistellungsanspruch zugunsten des früheren Eigentümers im Hinblick auf die Haftung nach dem Bundesbodenschutzgesetz („**BBodSchG**“) vereinbart sowie ein Rückgriffsanspruch gegen den früheren Eigentümer nach dem BBodSchG ausgeschlossen wird.

Diese Inanspruchnahmen können sich z. B. auf die Durchführung von gutachterlichen Untersuchungen, auf Sicherungsmaßnahmen, Beseitigung und Entsorgung von schädlich veränderten Böden, Gebäudeteilen oder sonstigen Gegenständen, Sanierung von dadurch verunreinigtem Grundwasser sowie auf Ersatz der durch die Sicherung oder Sanierung der Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verursachten Kosten und Schäden richten. Der Ausschluss der Haftung für Altlasten ist nur sehr eingeschränkt rechtlich möglich. Zudem werden durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen oder auch nur durch den bloßen Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung der Wert sowie die Verwertungs- und vor allem Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Liegenschaften erheblich nachteilig beeinflusst.

Selbst wenn ERWE nicht selbst die schädlichen Veränderungen verursacht hätte, besteht vielfach nur sehr begrenzt die Möglichkeit, gegen den oder die Verursacher oder sonstigen Verantwortlichen, etwa den Verkäufer des betroffenen Grundstücks, Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche durchzusetzen.

Das Risiko der Inanspruchnahme besteht auch in Bezug auf Immobilien, die ERWE bereits veräußert hat. Nach dem BBodSchG kann die zuständige Behörde unter bestimmten Umständen auch den früheren Eigentümer einer Immobilie zur Sanierung auf eigene Kosten verpflichten. Selbst für den Fall, dass in Grundstücksveräußerungsverträgen geregelt wird, dass der Erwerber ERWE von der Inanspruchnahme nach dem BBodSchG freizustellen hat sowie der gesetzliche Ausgleichsanspruch abbedungen wird, kann das Risiko der Inanspruchnahme nicht ausgeschlossen werden. So liefe etwa im Falle der Insolvenz des jeweiligen Käufers ein schuldrechtlicher Freistellungsanspruch leer.

Zudem ist ERWE einem Haftungsrisiko hinsichtlich der Nichteinhaltung oder Neueinführung von Bau- und Umweltvorschriften ausgesetzt. Obwohl ERWE im Rahmen des Erwerbs jedes einzelnen Grundstücks gründliche Kontrollen durchführt, besteht das Risiko, dass Bau- und Umweltvorschriften nicht eingehalten wurden. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass die Verantwortlichkeit der Vermieter im Hinblick auf Brand- und Umweltschutz erweitert werden, was zusätzliche Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Die Höhe der Projektkosten dieser Maßnahmen basiert auf der Annahme, dass die erforderlichen Genehmigungen unverzüglich und in Übereinstimmung mit den Plänen von ERWE erteilt werden.

Jede Inanspruchnahme aufgrund von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen oder auch der bloße Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen sowie jede Nichteinhaltung bestehender oder neu eingeführter Bau- und Umweltvorschriften könnten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Ein Verstoß gegen Zweckbindungsvereinbarungen beim Weiterverkauf von Immobilien könnte zu Haftungsrisiken führen.**

Soweit ERWE von Verkäufern Immobilienbestände erwirbt, die einer Zweckbindung oder bestimmten Vorgaben bezüglich der späteren Weiterveräußerung unterliegen (dieses kann bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften oder Gesellschaften, die im öffentlichen Besitz stehen oder zuvor standen, der Fall sein), werden diese Ziele häufig im Kaufvertrag, etwa durch Zweckvereinbarungen, die zum Teil durch Vertragsstrafenklauseln gesichert sind, festgeschrieben. Häufig legen diese Kaufverträge fest, dass die Zweckbindungsvereinbarungen auch beim Weiterverkauf weiterzugeben sind. Bei einem Verstoß gegen diese Vertragsklauseln könnten den Verkäufern Schadensersatzansprüche zustehen. Sollte daher ERWE diesen Zweckbindungsvereinbarungen nicht entsprechen

oder nicht entsprechen können, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**Im Rahmen einer zukünftigen Steuer- oder Sozialversicherungsprüfung könnten sich Nachzahlungspflichten ergeben.**

Im Falle einer zukünftigen Sozialversicherungsprüfung bei ERWE ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass der Sozialversicherungsträger eine andere Betrachtung bzgl. der Sozialabgaben vornimmt, wodurch es zu Nachforderungen gegen ERWE kommen könnte.

Im Falle einer künftigen Außenprüfung durch die Steuerbehörden könnten abweichende Betrachtungsweisen von Sachverhalten durch die Steuerbehörden zu Steuernachforderungen führen, die die Ertragslage beeinträchtigen. Darüber hinaus kann das Ergebnis jeder Prüfung durch Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Ferner ist mit Wirkung vom 7. Juni 2013 das Grunderwerbsteuergesetz geändert worden, um Transaktionsstrukturen zu verhindern, die genutzt wurden, um zu vermeiden, dass eine Grunderwerbsteuer fällig wird. Obwohl solche Transaktionsstrukturen häufig genutzt wurden, ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung im Zusammenhang mit bestimmten Erwerben, die die Gesellschaft in der Vergangenheit getätigt hat, Einwände erheben könnte, zumal die Länderfinanzminister am 21. Juni 2018 Vorschläge zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes für sogenannte Share Deals (Anteilskäufe) in Bezug auf Immobiliengesellschaften beschlossen haben und das entsprechende zukünftige Änderungsgesetz nach Einschätzung der Gesellschaft auch eine Rückwirkung entfalten wird.

Sollten sich eine oder mehrere der genannten Risiken realisieren, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

**ERWE könnte nicht in der Lage sein, ihre Zinsaufwendungen steuerlich abzusetzen, was zu einer höheren Steuerlast führen könnte.**

ERWE hat im Rahmen des Erwerbs von Immobilien zahlreiche Finanzierungsverträge mit Dritten abgeschlossen. Für diese Fremdfinanzierungen fallen Zins- und Tilgungszahlungen an. Seit der Unternehmensteuerreform im Jahr 2008 kann die steuerliche Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen durch § 4h Einkommensteuergesetz („EStG“) in Verbindung mit § 8a Körperschaftsteuergesetz („KStG“) beschränkt sein (sog. Zinsschranke). Aufgrund dieser Zinsschranke ist die Abzugsfähigkeit der Nettozinsaufwendungen eines Betriebs grundsätzlich auf 30 % des steuerlichen EBITDA (um Zinsaufwand und bestimmte Abschreibungen bereinigtes steuerbares Einkommen) begrenzt, es sei denn, dass bestimmte Ausnahmetatbestände greifen. Jeder nicht abzugsfähige Betrag kann nur in zukünftige Perioden vorgetragen werden und ist unter bestimmten Voraussetzungen in künftigen Jahren abzugsfähig. Sollte ERWE zukünftig verstärkt von der Anwendung dieser Regelungen betroffen sein, würde dies in der Folge zu einer höheren Steuerbelastung führen und sich damit erheblich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE auswirken.

**ERWE könnten im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten finanzielle Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Rückstellungen gedeckt sind.**

ERWE könnte im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit als Bestandhalter und Entwickler von Gewerbeimmobilien Risiken aus Rechtsstreitigkeiten ausgesetzt sein.

Die Ergebnisse anhängiger Rechtsstreitigkeiten sowie von etwaigen zukünftigen Rechtsstreitigkeiten können nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden. Folglich können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder der Vereinbarung von Vergleichen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Rückstellungen in der Bilanz gedeckt sind und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben können.

## 2.7 Risiken im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur der Gesellschaft

**Die wesentlichen Aktionäre der Gesellschaft könnten einen erheblichen Einfluss auf die Gesellschaft ausüben. Es könnten sich Konflikte zwischen den Interessen der Hauptaktionäre und denjenigen der übrigen Aktionäre ergeben.**

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft sind zum Datum des Prospekts die Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel („**Hauptaktionäre**“), die unmittelbar und mittelbar insgesamt 89,20 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Sie verfügen damit gemeinsam über eine Anzahl von Stimmrechten, die unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz für bestimmte Beschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht bzw. mit der unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz bestimmte Beschlussfassungen verhindert werden können. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht nicht.

Unter Berücksichtigung der üblichen Teilnahmequoten bei Hauptversammlungen deutscher Aktiengesellschaften sowie der Teilnahmequoten in den Hauptversammlungen der Gesellschaft der vergangenen Jahre sind die beiden Hauptaktionäre der Gesellschaft aufgrund ihres jeweiligen Anteils am Grundkapital der Gesellschaft gegebenenfalls in der Lage, einzeln oder gemeinsam einen erheblichen Einfluss auf die Hauptversammlung auszuüben. Sollten die Hauptaktionäre einzeln oder gemeinsam mehr als 50 % des auf einer Hauptversammlung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals kontrollieren, wären sie in der Lage, mit einer einfachen Mehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse herbeizuführen. Zu den Beschlüssen, die mit einfacher Mehrheit gefasst werden, gehören die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, bestimmte Beschlüsse über die Erhöhung des Grundkapitals, die Zustimmung zu bedeutenden Transaktionen und, vorbehaltlich einiger weniger Ausnahmen, Änderungen der Satzung der Gesellschaft. Sollten die Hauptaktionäre einzeln oder zusammen mehr als 75 % des auf einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals kontrollieren, wären sie in der Lage, mit einer Dreiviertelmehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse herbeizuführen. Beschlüsse, die einer Dreiviertelmehrheit bedürfen, sind vor allem Beschlussfassungen über den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts bei Kapitalerhöhungen; daneben gehören dazu Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, bestimmte Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, die Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung. Darüber hinaus ist jeder Aktionär bzw. jede Aktionärsgruppe, der/die mehr als 25 % des bei einer Hauptversammlung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertelmehrheit gefasst werden muss, zu blockieren. Zudem können die Hauptaktionäre aufgrund ihres jeweiligen Anteils am Grundkapital jederzeit vom Vorstand der Gesellschaft verlangen, dass eine Hauptversammlung einberufen wird.

Auch nach Durchführung der prospektgegenständlichen Kapitalerhöhung wird der beherrschende Einfluss der Hauptaktionäre fortbestehen.

Die beiden Hauptaktionäre der Gesellschaft sind somit weiterhin in der Lage, die Hauptversammlung der Gesellschaft zu kontrollieren und bestimmte Angelegenheiten, die der Zustimmung der Aktionäre bedürfen, einschließlich der Wahl des Aufsichtsrats und der Genehmigung wesentlicher Kapitalmaßnahmen, zu beeinflussen.

Durch die Konzentration des Aktienbesitzes bei diesen beiden Hauptaktionären sind diese somit gegebenenfalls in der Lage, wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung zu beeinflussen bzw. selbst herbeizuführen, ohne hierfür auf die Mitwirkung der anderen Aktionäre der Gesellschaft angewiesen zu sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Interessen der beiden Hauptaktionäre nicht mit den Interessen der übrigen Aktionäre übereinstimmen. Aufgrund der vorgenannten Einflussmöglichkeiten besteht für die Anleger somit das Risiko, dass die Hauptaktionäre ihre Interessen zu Lasten der Interessen der übrigen Anleger durchsetzen.

## 2.8 Risiken im Zusammenhang mit dem Angebot

**Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, einen Antrag auf Handel der Bezugsrechte zu stellen und es gibt keine Gewähr dafür, sofern sich ein Handel entwickelt, der Kurs der Bezugsrechte nicht stärkeren Schwankungen unterliegen wird als der Kurs der Aktien der Gesellschaft.**

Ein Antrag auf Handel der Bezugsrechte an einer Wertpapierbörse wird weder von der Gesellschaft noch von der Oddo BHF Aktiengesellschaft, mit eingetragenem Sitz Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main (nachfolgend auch „**ODDO BHF**“) gestellt. Ein börslicher Bezugsrechtshandel für die Bezugsrechte findet daher nicht statt. Ein Zu- oder Verkauf von Bezugsrechten über die Börse ist daher nicht möglich und nicht ausgeübt

Bezugsrechte verfallen wertlos. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den Bestimmungen des deutschen Rechts übertragbar. Allerdings werden weder die Gesellschaft noch ODDO BHF den An- und/oder Verkauf von Bezugsrechten vermitteln. Zudem hängt der Wert der Bezugsrechte unter anderem von der Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft ab, es kann diesbezüglich jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der Bezugsrechte stärkeren Schwankungen unterliegt als der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft.

**Die Beteiligung der Aktionäre am Grundkapital der Gesellschaft wird verwässert werden, wenn diese nicht oder nur teilweise an diesem Angebot teilnehmen.**

Bei der Kapitalerhöhung handelt es sich um eine Bezugsrechtskapitalerhöhung. Soweit Aktionäre die ihnen aufgrund ihrer Aktionärsstellung eingeräumten Bezugsrechte nicht oder nicht vollständig ausüben, wird die Beteiligungsquote und das Stimmrecht dieser Aktionäre verwässert. Dadurch werden diejenigen Aktionäre, die ihr Bezugsrecht nicht oder nicht vollständig ausüben, nach Durchführung der Kapitalerhöhung mit einem geringeren prozentualen Anteil an der Gesellschaft beteiligt sein. Bezugsrechte, die nicht in der Bezugsfrist vom 12. Dezember 2018, 0:00 Uhr (MEZ), bis zum 27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ), ausgeübt werden, verfallen wertlos. Die prozentuale Beteiligung am erhöhten Grundkapital der Gesellschaft wird entsprechend dem Anteil, zu dem das Grundkapital erhöht wird und der Aktionär nicht an der Kapitalerhöhung teilnimmt, verwässert.

**Die dieses Angebot begleitende Emissionsbank ist unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, vom Übernahmevertrag zurückzutreten. Wird das Angebot auf Grund eines solchen Rücktritts nicht durchgeführt, verfallen die Bezugsrechte wertlos.**

Die Gesellschaft und ODDO BHF haben einen Übernahmevertrag für Aktien (der „Übernahmevertrag“) abgeschlossen, wonach ODDO BHF vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter aufschiebender Bedingungen verpflichtet ist, die Neuen Aktien zu übernehmen und den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten. Gemäß den Regelungen des Übernahmevertrages ist ODDO BHF unter bestimmten Umständen berechtigt, vom Übernahmevertrag zurückzutreten.

Zu diesen Umständen zählen insbesondere (i) der Eintritt oder die Wahrscheinlichkeit des Eintritts wesentlicher nachteiliger Änderungen in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen, (ii) das generelle und nicht nur aus technischen Gründen verursachte Aussetzen des Handels an der Frankfurter, Londoner oder New Yorker Wertpapierbörse oder die Verhängung eines generellen Moratoriums über Bankaktivitäten in Frankfurt, London oder New York von den zuständigen Behörden oder (iii) der Eintritt einer wesentlichen Verschlechterung in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften oder wenn anzunehmen ist, dass sich diese aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Ereignisse und Entwicklungen wesentlich verschlechtern wird.

Dabei ist ein Rücktritt von ODDO BHF bei Vorliegen eines Rücktrittsgrunds auch nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung und bis zur Lieferung der Neuen Aktien möglich. Im Falle des Rücktritts vom Übernahmevertrag wird das Angebot nicht durchgeführt und die Bezugsrechte verfallen wertlos. Ein Anspruch der Anleger auf Lieferung von Aktien der Gesellschaft besteht in diesem Fall nicht. Sollten Anleger sogenannte Leerverkäufe vorgenommen haben, so tragen sie das Risiko, diese Verpflichtung nicht durch Lieferung neuer Aktien erfüllen zu können. Eine Rückabwicklung von Bezugsrechtshandelsgeschäften durch die Bezugsrechtsgeschäfte vermittelnden Stellen findet in einem solchen Fall ebenfalls nicht statt. Anleger, die Bezugsrechte über die Wertpapierbörse erworben haben, erleiden einen entsprechenden Verlust, da börslich die Geschäfte mit Bezugsrechten bei einem Erlöschen des Angebots nicht rückabgewickelt werden können.

**Bestimmte Aktionäre im Ausland können auf Grund ausländischer Rechtsbestimmungen gehindert sein, an diesem Angebot teilzunehmen.**

Die Neuen Aktien und die Bezugsrechte sind und werden nicht nach den Vorschriften des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (der „Securities Act“) bei den Wertpapieraufsichtsbehörden von Bundesstaaten der USA oder in anderen Ländern außerhalb der Bundesrepublik Deutschland registriert. Die Neuen Aktien werden zudem nur in der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere nicht in den USA öffentlich angeboten. Es ist daher nicht gewährleistet, dass die Annahme dieses Angebots in anderen Staaten als der Bundesrepublik Deutschland mit der jeweils entsprechenden anderen Rechtsordnung vereinbar ist. Aktionäre im Ausland können daher daran gehindert sein, an diesem Angebot teilzunehmen.

**Der Erfolg der Kapitalerhöhung könnte beeinträchtigt werden, wenn Investoren und bestehende Aktionäre, die sich gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet haben, Aktien im Rahmen der Privatplatzierung zu zeichnen bzw. ihre Bezugsrechte auszuüben, ihrer Verpflichtung nicht nachkommen.**

Die beiden Großaktionäre der Gesellschaft Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel, die direkt und indirekt insgesamt 89,20 % des Grundkapitals der Gesellschaft vor der Kapitalerhöhung halten, haben sich gegenüber ODDO BHF und der Gesellschaft verpflichtet, jeweils 526.316 Bezugsrechte auf 1.052.632 Neue Aktien auszuüben und die verbleibenden Bezugsrechte (einschließlich der Bezugsrechte, die über die Stapelfeld KG und die ERWE REAL ESTATE GmbH gehalten werden, mit Ausnahme von 254.441 Bezugsrechten der Stapelfeld KG, die diese an die VGHL Management GmbH abgetreten hat) nicht auszuüben (die „**Separierten Bezugsrechte**“). Auf die Separierten Bezugsrechte entfallen insgesamt 16.024.036 Neue Aktien, die - soweit die zugrunde liegenden Bezugsrechte nicht auf andere Investoren übertragen und von diesen ausgeübt wurden - im Rahmen einer Privatplatzierung bei Investoren bzw. im Wege der Mehrerwerbsoption bei den Bezugsberechtigten platziert werden sollen. Elbstein AG und weitere Investoren haben sich gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen des Bezugsangebots, der Mehrerwerbsoption oder der Privatplatzierung, vorbehaltlich der Ausübung des Bezugsrechts durch die Bezugsberechtigten, insgesamt Stück 3.333.263 Neue Aktien zu erwerben. Die Gesellschaft erwartet, dass diese Investoren und Aktionäre ihre entsprechenden Verpflichtungen und Absichtsbekundungen erfüllen und plant daher mit dem Erhalt er entsprechenden Emissionserlöse. Sollten einzelne oder mehrere dieser Investoren und Aktionäre ihre Verpflichtungen und Absichtsbekundungen jedoch nicht erfüllen, wäre der Emissionserlös entsprechend geringer und der Erfolg der Kapitalerhöhung beeinträchtigt und die Gesellschaft wäre gegebenenfalls darauf angewiesen, gegen diese Personen Schadensersatzansprüche geltend zu machen, deren Erfolg und Dauer ungewiss ist.

## **2.9 Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft**

**Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann.**

Sollten in erheblichem Umfang Aktien der Gesellschaft an der Börse verkauft werden oder sollten Marktteilnehmer zu der Überzeugung gelangen, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, könnte sich dies erheblich nachteilig auf den Kurs der Aktien der Gesellschaft auswirken. Anleger könnten folglich nicht in der Lage sein, die Aktien zum Bezugspreis, zu einem höheren Börsenpreis oder überhaupt wieder zu verkaufen und könnten schlimmstenfalls einen Totalverlust erleiden.

**Zukünftige Kapitalerhöhungen oder sonstige Finanzierungen über den Kapitalmarkt, wie beispielsweise die Begebung von Anleihen oder Wandelanleihen, können sich aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder wegen einer geringeren Attraktivität der ERWE als Emittentin von Wertpapieren schwierig gestalten.**

ERWE muss sich in Zukunft unter Umständen erneut Zugang zum Kapitalmarkt verschaffen, um bestehende Verbindlichkeiten zu refinanzieren oder ihr weiteres Wachstum zu finanzieren. Zukünftige Transaktionen können sich jedoch aufgrund eines ungünstigen Kapitalmarktumfelds oder einer geringeren Attraktivität der ERWE-Aktien für Anleger als schwierig oder sogar unmöglich herausstellen. Dies kann insbesondere deshalb der Fall sein, da der Börsenkurs der ERWE-Aktien Schwankungen unterliegt. Diese Kursschwankungen lassen sich teilweise auf die hohe Kursvolatilität der Aktien von börsennotierten Gesellschaften im Allgemeinen und von Immobiliengesellschaften im Besonderen, aber auch auf konkrete Entwicklungen bei der Gesellschaft zurückführen. Insbesondere die folgenden Faktoren können neben anderen Faktoren den Börsenkurs der ERWE-Aktien beeinflussen: Gewinnprognosen; Markterwartungen hinsichtlich der Bewertung, der Wertentwicklung und der angemessenen Kapitalausstattung von Immobiliengesellschaften im Allgemeinen; die Beurteilung des Immobilienportfolios von ERWE durch die Anleger; Veränderungen in der Bewertung anderer Immobiliengesellschaften; die Bonität von ERWE. Darüber hinaus können veränderte Geschäftsergebnisse der Gesellschaft oder mit ihr vergleichbarer Unternehmen sowie Veränderungen der allgemeinen Lage auf dem Immobiliensektor oder des wirtschaftlichen Umfelds im Allgemeinen sowie auf den Finanzmärkten erhebliche Kursschwankungen der ERWE-Aktien bewirken. In der Vergangenheit waren Wertpapiermärkte bei Kursen und Handelsvolumina allgemein erheblichen Schwankungen ausgesetzt. Unabhängig vom Geschäftsverlauf sowie der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hätten solche Schwankungen unter Umständen wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Kurs der ERWE-Aktien. Eine verringerte Attraktivität der ERWE-Aktien würde auch ihre Fähigkeit zur Ausgabe von Aktien, Schuldverschreibungen, Wandelanleihen oder sonstigen Finanzinstrumenten zur Finanzierung ihres Geschäftsbetriebs begrenzen und könnte nicht nur die Fähigkeit der

Gesellschaft zur Nutzung des Kapitalmarkts als Quelle für ihren zukünftigen Finanzierungsbedarf einschränken, sondern ihr den Zugang zum Kapitalmarkt sogar gänzlich versperren.

**Zukünftige Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft könnten unter Umständen zu einer erheblichen Verwässerung der Beteiligung, d. h. einer Reduzierung des Wertes der Aktien und Stimmrechte, der Aktionäre der Gesellschaft führen.**

Die Gesellschaft wird möglicherweise zukünftig zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und ihres Wachstums, insbesondere durch die Akquisition weiterer Immobilien oder Beteiligungen, oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten weiteres Kapital benötigen. So kann die Beschaffung weiteren Eigenkapitals durch die Ausgabe neuer Aktien als auch eine mögliche zukünftige Begebung von Wandelschuldverschreibungen zu einer Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen. Zudem kann die Ausübung von Aktienoptionen durch Mitarbeiter der Gesellschaft im Rahmen von künftigen Aktienoptionsplänen oder die Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter im Rahmen von künftigen Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen zu einer solchen Verwässerung der Beteiligung der Aktionäre führen.

**Der Handel in den Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit illiquide und kann auch in Zukunft illiquide sein. Zudem war der Kurs der Aktien der Gesellschaft in der Vergangenheit volatil und wird möglicherweise auch in Zukunft volatil sein.**

Der Handel in den Aktien der Gesellschaft war in der Vergangenheit illiquide und kann auch in Zukunft, nach Durchführung der prospektgegenständlichen Kapitalerhöhung und Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt, illiquide sein. Zudem war der Aktienkurs der Gesellschaft in der Vergangenheit und kann auch in Zukunft volatil und von schwankenden Handelsvolumina geprägt sein. Auch die Wertpapiermärkte, einschließlich Immobilienaktien, waren in der Vergangenheit einer erheblichen Volatilität ausgesetzt. Der Aktienkurs der Gesellschaft kann auch in Zukunft hohen Schwankungen unterliegen und es können trotz positiver Geschäftsentwicklung deutliche Kursverluste eintreten. Der Aktienkurs der Gesellschaft kann insbesondere durch Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Betriebsergebnisse von ERWE oder ihrer Wettbewerber, Änderungen von Gewinnprognosen oder Nichterfüllung von Gewinnerwartungen von Investoren und Wertpapieranalysten, Einschätzungen von Investoren hinsichtlich der Akquisitionen von ERWE sowie der Beurteilung der damit zusammenhängenden Risiken, die Ausübung von Wandlungsrechten oder Optionen durch Inhaber von Wandelanleihen oder Optionsanleihen, die die Gesellschaft ggf. zukünftig ausgeben könnte, ein Änderung einer zukünftigen Ratings der Gesellschaft, Änderungen der allgemeinen Wirtschaftsbedingungen, Änderungen der Aktionärszusammensetzung sowie durch weitere Faktoren erheblichen Schwankungen ausgesetzt sein. Auch können generelle Schwankungen der Kurse, insbesondere der Aktien von Unternehmen aus der gleichen Branche, zu einem Preisdruck auf die Aktien der Gesellschaft führen, ohne dass dafür notwendigerweise ein Grund im Geschäft oder in den Ertragsaussichten der ERWE liegen müsste.

**Die beabsichtigte Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse könnte aufgrund eines zu geringen Streubesitzes versagt werden.**

Die Gesellschaft beabsichtigt, im Anschluss an die Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung die Zulassung sämtliche ausgegebener Aktien (einschließlich der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Neuen Aktien) zum Handel im regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen. Der entsprechende Antrag soll am 2. Januar 2019 gestellt werden. Die Zulassung soll voraussichtlich am 10. Januar 2019 erfolgen, die Aufnahme des Handels im regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 11. Januar 2019 geplant. Die Zulassung zum regulierten Markt an einer deutschen Börse erfordert die Erfüllung bestimmter Zulassungsvoraussetzungen durch den Emittenten. Insbesondere müssen die zuzulassenden Aktien gemäß § 9 Börsenzulassungsverordnung im Publikum eines Mitgliedstaats oder mehrerer Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates oder mehrerer Vertragsstaaten des EWR ausreichend gestreut sein. Sie gelten als ausreichend gestreut, wenn mindestens 25 % der zuzulassenden Aktien vom Publikum erworben worden sind (sog. Free Float) oder wenn wegen der großen Zahl von Aktien derselben Gattung und ihrer breiten Streuung im Publikum ein ordnungsgemäßer Börsenhandel auch mit einem niedrigeren Vomhundertsatz gewährleistet ist. Die Frankfurter Wertpapierbörse weicht im Rahmen ihrer Verwaltungspraxis nach bestimmten Kriterien von dem 25%-Erfordernis ab und gewährt bestimmte Erleichterungen, wenn sie von einer ausreichenden Streuung der zuzulassenden Aktien im Publikum ausgeht. Nicht zum Free Float zählen nach der Verwaltungspraxis der Frankfurter Wertpapierbörse aber Aktien, die direkt oder indirekt von den Organen der Emittentin gehalten werden oder die von Aktionären gehalten werden, die 5 % oder mehr am Grundkapital des Emittenten halten. Im Moment erfüllt die Gesellschaft die

Zulassungsvoraussetzung der Frankfurter Wertpapierbörse für den regulierten Markt (General Standard) noch nicht. Sollte die Gesellschaft auch nach dem Abschluss der Kapitalerhöhung die Zulassungsvoraussetzungen des regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse nicht erfüllen, insbesondere wenn der Free Float zu gering sein sollte, sei es aufgrund der Zeichnung durch ihre bestehenden Organe oder aufgrund der Zeichnung großer, 5 % des Grundkapitals übersteigender Pakete durch institutionelle Investoren im Zuge der Kapitalerhöhung, wird die Deutsche Börse AG den Zulassungsantrag der Gesellschaft zurückweisen und die Aktien der Gesellschaft werden weiterhin im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Dies könnte zur Folge haben, dass bestimmte Investoren, die ausschließlich in Unternehmen investieren dürfen, deren Aktien zum regulierten Markt zugelassen sind, ihre Beteiligung an der Gesellschaft kurzfristig veräußern müssten und der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft sinken könnte (siehe auch Abschnitt 2.9 „Risiken im Zusammenhang mit den Aktien der Gesellschaft – Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft haben kann.“). Zudem weist der Freiverkehr tendenziell eine niedrigere Liquidität auf als der regulierte Markt, so dass Aktionäre Probleme haben könnten, ihre Aktien zum gewünschten Zeitpunkt in der gewünschten Menge und zum gewünschten Börsenkurs zu veräußern.

## 3 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 3.1 Verantwortung für den Inhalt des Prospekts

Die ERWE Immobilien AG mit eingetragenem Sitz Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main, eingetragen beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 113320 (die „**Gesellschaft**“ und gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften „**ERWE**“ oder der „**ERWE-Konzern**“) sowie Oddo BHF Aktiengesellschaft, mit eingetragenem Sitz Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main (nachfolgend auch „**ODDO BHF**“), übernehmen gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetzes („**WpPG**“) die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

Sie erklären zudem, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach ihrem Wissen richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind sowie dass sie die erforderliche Sorgfalt angewendet haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte ein als Kläger auftretender Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums verpflichtet sein, die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen. Unbeschadet von § 16 WpPG ist die Gesellschaft nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren.

### 3.2 Gegenstand des Prospekts

Gegenstand des Prospekts ist das Angebot von 20.325.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft (ISIN DE000A1X3WX6), jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 (die „**Neuen Aktien**“).

Gegenstand des Prospekts zum Zweck der Zulassung zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) sind bis zu 30.487.500 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018.

Die Neuen Aktien stammen aus einer von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2018 gem. § 182 Abs. 1 Aktiengesetz („**AktG**“) beschlossenen Erhöhung des Grundkapitals von EUR 10.162.500,00 um bis zu EUR 20.325.000,00 auf bis zu EUR 30.487.500,00 durch Ausgabe von bis zu 20.325.000 Neuen Aktien gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft.

### 3.3 Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf das Geschäft, die finanzielle Entwicklung und die Erträge von ERWE beziehen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine gegenwärtigen oder historischen Tatsachen sind. Dies gilt insbesondere überall dort, wo dieser Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf die Geschäftstätigkeit und das Management der Gesellschaft, über Wachstum und Profitabilität sowie Änderungen in Bezug auf wirtschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, macht.

In diesem Prospekt betreffen zukunftsgerichtete Aussagen unter anderem:

- die Umsetzung der strategischen Vorhaben der Gesellschaft und die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE,
- die Entwicklung der Wettbewerber und der Wettbewerbssituation,
- die Erwartungen der Gesellschaft hinsichtlich der Auswirkungen von wirtschaftlichen, operativen, rechtlichen und sonstigen Risiken, die das Geschäft von ERWE betreffen,

- sonstige Aussagen in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung von ERWE und allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und Tendenzen.

Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Vorstands der Gesellschaft. Der Eintritt oder Nichteintritt eines unsicheren Ereignisses könnte dazu führen, dass tatsächliche Umstände einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die auch dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert sein, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Weder die Gesellschaft noch ihr Vorstand können den tatsächlichen Eintritt der in diesem Prospekt beschriebenen Meinungen oder den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen garantieren. Die Gesellschaft beabsichtigt nicht, die in diesem Prospekt dargelegten zukunftsgerichteten Aussagen oder Branchen- und Kundeninformationen über ihre gesetzliche Verpflichtung hinaus zu aktualisieren.

### 3.4 Informationen zu Branchen-, Markt- und Kundendaten

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („**externe Daten**“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet.

Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleiteten Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Gesellschaft, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuche, Fachgespräche) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber von ERWE oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

Anderen Einschätzungen der Gesellschaft liegen dagegen veröffentlichte Daten oder Zahlenangaben aus externen, öffentlich zugänglichen Quellen zu Grunde. Für die Erstellung dieses Prospekts wurden folgende Quellen herangezogen:

- A-Städte und B-Städte bei Immobilien – Was ist damit eigentlich gemeint?, Finanzen-Net GmbH, Karlsruhe, 2018 (<https://www.anlegen-in-immobilien.de/a-staedte-und-b-staedte-bei-immobilien-was-ist-damit-eigentlich-gemeint>)
- BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Retail-Investmentmarkt Deutschland
- BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Hotel-Investmentmarkt Deutschland
- BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Büromarkt Deutschland
- Bundeswirtschaftsministerium, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten, 2018 (<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>)
- CBRE, Deutschland Investment MarketView H1 2018 (<https://www.cbre.de/de-de/research/Deutschland-Investment-MarketView-H1-2018>)
- Einzelhandelsüberblick, Deutschland 1. Quartal 2018, Jones Lang LaSalle, April 2018
- Expo Real Stimmungsbarometer 2018, Umfrage: Immobilienbranche weiterhin positiv, Messe München GmbH, München, 18. September 2018, ([https://files.messe-muenchen.de/media/presseinformationen/veranstaltungen/expo-real/2018-06/stimmungsbarometer.pdf?\\_ga=2.242606338.1224519573.1537778139-802616836.1537778139](https://files.messe-muenchen.de/media/presseinformationen/veranstaltungen/expo-real/2018-06/stimmungsbarometer.pdf?_ga=2.242606338.1224519573.1537778139-802616836.1537778139))

- Ohne Gewerbeimmobilien kein Wohlstand, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. Köln, September 2018 (<https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/pekka-sagner-michael-voigtlaender-ohne-gewerbeimmobilien-kein-wohlstand.html>)
- Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung über die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im 2. Quartal 2018 ([https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/08/PD18\\_299\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/08/PD18_299_811.html))
- Worauf Immobilieninvestoren in B-Städten achten müssen, Ulrich Jacke, geschäftsführender Gesellschafter von Dr. Lübcke & Kelber GmbH, erschienen in „Capital online“, 29. August 2018 (<https://www.capital.de/immobilien/worauf-immobilieninvestoren-in-b-staedten-achten-muessen>)

Die in diesem Prospekt enthaltenen Marktinformationen wurden größtenteils von der Gesellschaft auf Basis der oben genannten Quellen zusammengefasst und abgeleitet. Einzelne Quellen wurden lediglich dann zitiert, wenn die betreffende Information dieser Quelle unmittelbar entnommen werden kann. Im Übrigen beruhen die Einschätzungen der Gesellschaft, soweit in diesem Prospekt nicht ausdrücklich anders dargestellt, auf internen Quellen.

Branchen- und Marktforschungsberichte, öffentlich zugängliche Quellen sowie kommerzielle Veröffentlichungen geben im Allgemeinen an, dass die Informationen, die sie enthalten, aus Quellen stammen, von denen man annimmt, dass sie verlässlich sind, dass jedoch die Genauigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen nicht garantiert wird und die darin enthaltenen Berechnungen auf einer Reihe von Annahmen beruhen. Diese Einschränkungen gelten folglich auch für diesen Prospekt. Externe Daten wurden weder von der Gesellschaft noch von ODDO BHF auf ihre Richtigkeit überprüft.

Sofern Informationen von Seiten Dritter übernommen wurden, sind diese im Prospekt korrekt wiedergegeben und, sofern es der Gesellschaft bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten kann, sind keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die jeweilige Quelle der Informationen angegeben.

Ein Glossar mit den verwendeten Fachbegriffen befindet sich im Abschnitt 19 „GLOSSAR“ ab Seite G-1.

### **3.5 Zahlenangaben**

Zahlenangaben in diesem Prospekt in Einheiten von Tausend, Millionen („Mio.“) oder Milliarden („Mrd.“) sowie Prozentangaben wurden kaufmännisch gerundet. In Tabellen enthaltene Gesamt- oder Zwischensummen können aufgrund von kaufmännischen Rundungen unter Umständen geringfügig von den an anderer Stelle in diesem Prospekt angegebenen ungerundeten Werten abweichen. Ferner summieren sich einzelne Zahlen- und Prozentangaben aufgrund von Rundungen unter Umständen nicht genau zu Gesamt- oder Zwischensummen, die in Tabellen enthalten oder an anderer Stelle in diesem Prospekt genannt sind. Im Hinblick auf die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzinformationen bedeutet „n/a“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf Null gerundet worden ist.

### **3.6 Währungsangaben**

Dieser Prospekt enthält Währungsangaben ausschließlich in Euro. Währungsangaben in Euro wurden mit „EUR“ vor dem Betrag kenntlich gemacht und abgekürzt. Die Abkürzung „TEUR“ steht für Tausend Euro.

### **3.7 Einsehbare Dokumente**

Für die Gültigkeitsdauer des Prospekts können die in diesem Prospekt genannten Unterlagen, soweit sie die Gesellschaft betreffen, insbesondere

- der verkürzte Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 (IFRS, ungeprüft);

- der verkürzte Zwischenabschluss der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018 (HGB, ungeprüft);
- der Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr (HGB, geprüft);
- der Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr (HGB, geprüft);
- die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen (IFRS) der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018;
- die auf den Seiten W-1 ff. enthaltenen Immobilienbewertungsgutachten;
- die Satzung der Gesellschaft

während der üblichen Geschäftszeiten bei der ERWE Immobilien AG, Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main, in Papierform eingesehen werden. Künftige Geschäfts- und Zwischenberichte der Gesellschaft werden bei der Gesellschaft, der in diesem Prospekt genannten Zahlstelle (siehe Abschnitt 13.8 „Allgemeine Informationen über die Gesellschaft – Zahlstelle“) und im Unternehmensregister unter <http://www.unternehmensregister.de> erhältlich sein.

### **3.8 Verwendung dieses Prospekts durch Finanzintermediäre**

Eine Zustimmung zur Verwendung des Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder Platzierung der Neuen Aktien ist nicht erteilt worden.

### **3.9 Interessen beteiligter Personen an der Emission**

ODDO BHF steht im Zusammenhang mit dem Angebot der Neuen Aktien und der Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse in einem vertraglichen Verhältnis mit der Gesellschaft.

ODDO BHF berät die Gesellschaft im Rahmen des Angebots und koordiniert die Strukturierung und Durchführung des Angebots. Nach erfolgreicher Durchführung des Angebots wird ODDO BHF eine Provision erhalten.

Aufgrund dieser vertraglichen Beziehungen hat ODDO BHF ein finanzielles Interesse am Erfolg des Angebots.

Darüber hinaus kann ODDO BHF Aktien im Rahmen des Angebots für eigene Rechnung erwerben und diese Aktien oder damit zusammenhängende Anlagen für eigene Rechnung halten, kaufen oder verkaufen und ODDO BHF kann diese Aktien oder anderen Anlagen auch außerhalb des Angebots anbieten und verkaufen. Zudem kann ODDO BHF oder die mit ODDO BHF verbundenen Unternehmen Finanzierungsvereinbarungen (einschließlich Swaps und Differenzkontrakte) mit Investoren abschließen, in deren Zusammenhang ODDO BHF (oder mit ODDO BHF verbundene Unternehmen) von Zeit zu Zeit Aktien der Gesellschaft erwerben, halten oder veräußern kann. ODDO BHF beabsichtigt nicht, solche Anlagen oder Transaktion in einem weiteren Umfang offenzulegen als demjenigen, zu dem ODDO BHF aufgrund gesetzlicher oder aufsichtsrechtlicher Vorschriften verpflichtet ist, oder soweit dies in diesem Prospekt offengelegt wird.

Da die Gesellschaft die Nettoerlöse aus dem Angebot der Neuen Aktien erhält und diese die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft stärken, haben alle Aktionäre, die eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft halten, insbesondere die existierenden Aktionäre der Gesellschaft, ein Interesse am Erfolg des Angebots.

Zusätzlich zu den vorgenannten Interessen und potentiellen Interessenkonflikten gibt es keine weiteren Interessen, insbesondere keine widerstreitenden Interessen und potentiellen Interessenkonflikte, die in Bezug auf das Angebot oder die Zulassung der Neuen Aktien erheblich sind.

## 4 DAS ANGEBOT

### 4.1 Gegenstand des Angebots

Gegenstand des Angebots sind 20.325.000 Neue Aktien (wie vorstehend im Abschnitt 3.2 definiert).

Die Neuen Aktien stammen aus einer von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Juli 2018 beschlossenen Erhöhung des Grundkapitals von EUR 10.162.500,00 um bis zu EUR 20.325.000,00 auf bis zu EUR 30.487.500,00 durch Ausgabe von bis zu 20.325.000 Neuen Aktien gegen Bareinlagen mit mittelbarem Bezugsrecht der Aktionäre der Gesellschaft.

Das Angebot besteht aus einem öffentlichen Angebot in Form eines Bezugsangebots an die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft (nachfolgend „**Altaktionäre**“), die mit Ablauf des 13. Dezember 2018 Aktionäre der Gesellschaft sind, sowie Personen, die nicht Altaktionäre sind, aber nach dem Beginn des Bezugsangebots Bezugsrechte erwerben (zusammen die „**Bezugsberechtigten**“) mit der Möglichkeit, Kaufangebote für weitere nicht-bezogene Neue Aktien abzugeben (die „**Mehrerwerbsoption**“) in der Zeit vom 12. Dezember 2018, 0:00 Uhr (MEZ), bis zum 27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ) (die „**Bezugsfrist**“), in der Bundesrepublik Deutschland sowie Privatplatzierungen in bestimmten Staaten außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe von Regulation S des U.S. Securities Act 1933 in der jeweils gültigen Fassung („**Securities Act**“) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan (das „**Angebot**“).

Das Angebot an die Bezugsberechtigten wird voraussichtlich am 11. Dezember 2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht werden.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung wird voraussichtlich am oder um den 28. Dezember 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen werden.

Die Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum regulierten Markt mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 2. Januar 2019 beantragt. Der Zulassungsbeschluss wird voraussichtlich am oder um den 10. Januar 2019 durch die Frankfurter Wertpapierbörse gefasst werden.

Der Handel der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung) im regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 11. Januar 2019 aufgenommen werden.

Die Neuen Aktien werden den Bezugsberechtigten in einem Bezugsverhältnis von 1:2 (das „**Bezugsverhältnis**“) angeboten (das „**Bezugsangebot**“). Jede alte Aktie der Gesellschaft gewährt ein Bezugsrecht (das „**Bezugsrecht**“). Entsprechend dem Bezugsverhältnis von 1:2 können somit auf jeweils eine bestehende Aktie zwei Neue Aktien zum Bezugspreis bezogen werden. Den Bezugsberechtigten wird das Bezugsrecht in der Weise gewährt, dass ODDO BHF, auf der Grundlage und unter den Bedingungen eines am 10. Dezember 2018 abgeschlossenen Übernahme- und Platzierungsvertrags (der „**Übernahmevertrag**“) von der Gesellschaft zur Zeichnung und Übernahme der Neuen Aktien mit der Verpflichtung zugelassen wurde, sie den Bezugsberechtigten im Wege des mittelbaren Bezugsrechts entsprechend ihrem Anteil am Grundkapital zum Bezugspreis zum Bezug anzubieten.

### 4.2 Bezugsstelle

Bezugsstelle ist die ODDO BHF Aktiengesellschaft, Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main (in dieser Funktion die „**Bezugsstelle**“).

### 4.3 Ausübung des Bezugsrechts

Das Bezugsrecht wird den Bezugsberechtigten in der Weise eingeräumt, dass ODDO BHF die Neuen Aktien zum Ausgabebetrag von EUR 1,00 zeichnet und übernimmt. Die Übernahme durch ODDO BHF erfolgt mit der Verpflichtung, die Neuen Aktien den Bezugsberechtigten im Bezugsverhältnis von 1:2 zum Bezugspreis zum Bezug anzubieten sowie die von den Bezugsberechtigten bezogenen Neuen Aktien an diese zu liefern und den

Ausgabebetrag nach Abzug einer angemessenen Provision und der von der Gesellschaft zu tragenden Kosten an die Gesellschaft abzuführen (mittelbares Bezugsrecht).

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Bezugsberechtigten zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Depotbestand mit Ablauf des 13. Dezember 2018 (nach Börsenschluss). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN: DE000A2NBPR7 / WKN: A2NBPR) von den Wertpapierbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt und den Bezugsberechtigten über deren jeweilige Depotbank automatisch durch die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, eingebucht. Vom Beginn der Bezugsfrist am 12. Dezember 2018 an werden die Aktien der Gesellschaft ex-Bezugsrecht gehandelt. Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte.

Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos. Ein Ausgleich für nicht ausgeübte Bezugsrechte erfolgt nicht.

#### **4.4 Bezugspreis**

Der Bezugspreis beträgt EUR 2,85 je Neuer Aktie. Der Angebotspreis im Rahmen der Privatplatzierung und der Mehrerwerbsoption wird dem Bezugspreis entsprechen.

#### **4.5 Kein Bezugsrechtshandel**

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher voraussichtlich nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

#### **4.6 Verpflichtungserklärungen zur Ausübung von Bezugsrechten durch bestehende Großaktionäre und Organmitglieder und Zeichnungserklärungen Dritter**

Die mittelbaren Aktionäre der Gesellschaft, Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel die direkt und indirekt insgesamt 89,20 % des Grundkapitals der Gesellschaft vor der Kapitalerhöhung halten, haben sich über die von ihnen beherrschten und somit ihnen jeweils zuzurechnenden Gesellschaften VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH (Herr Weitzel) gegenüber ODDO BHF und der Gesellschaft verpflichtet, jeweils 526.316 Bezugsrechte auf 1.052.632 Neue Aktien auszuüben und ihre verbleibenden Bezugsrechte (einschließlich der Bezugsrechte, die über die Stapelfeld KG und die ERWE REAL ESTATE GmbH gehalten werden, mit Ausnahme von 254.441 Bezugsrechten der Stapelfeld KG, die diese an die VGHL Management GmbH abgetreten hat) nicht auszuüben und diese bis zum Ablauf der Bezugsfrist auf Depots bei der ODDO BHF zu buchen (die „**Separierten Bezugsrechte**“). Auf die Separierten Bezugsrechte entfallen insgesamt 16.024.036 Neue Aktien, die – soweit die zugrunde liegenden Bezugsrechte nicht auf andere Investoren übertragen und von diesen ausgeübt wurden – im Rahmen einer Privatplatzierung (wie nachstehend definiert) bei Investoren sowie bei Bezugsberechtigten, die im Rahmen der Mehrerwerbsoption Kaufangebote für weitere nicht-bezogene Neue Aktien abgegeben haben, platziert werden sollen. Die mittelbaren Aktionäre Harloff und Weitzel behalten sich vor, die Separierten Bezugsrechte in Abstimmung mit ODDO BHF teilweise an Investoren zu übertragen, die Interesse bekundet haben oder Interesse bekundet werden, Neue Aktien zu erwerben.

Die Elbstein AG, deren Vorstand Dr. Olaf Hein Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist, hat sich gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen des Bezugsangebots 614.000 Bezugsrechte auf insgesamt Stück 1.228.000 Neue Aktien auszuüben.

Darüber hinaus haben sich verschiedene Investoren, die jeweils kein Hauptaktionär oder Mitglied eines Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft sind, gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen der Privatplatzierung, vorbehaltlich der Ausübung des Bezugsrechts durch die Bezugsberechtigten, insgesamt Stück 2.105.263 Neue Aktien zu erwerben. Kein einzelner der genannten Investoren wird mehr als 5 % des Angebotsvolumens zeichnen.

## 4.7 Mehrerwerbsoption

Den Bezugsberechtigten wird im Rahmen des öffentlichen Angebots über ihr gesetzliches Bezugsrecht hinaus die Möglichkeit eingeräumt, Kaufangebote für weitere Neue Aktien abzugeben, die Gegenstand des Bezugsangebotes sind und für die die Bezugsrechte durch Bezugsberechtigte nicht ausgeübt wurden.

Die Bezugsberechtigten, die von der Möglichkeit der Mehrerwerbsoption Gebrauch machen wollen, können innerhalb der Bezugsfrist über ihre jeweilige Depotbank ein verbindliches Kaufangebot für weitere Neue Aktien bei der ODDO BHF während der üblichen Geschäftszeiten abgeben. Kaufangebote für Neue Aktien im Hinblick auf die Mehrerwerbsoption sind nur gültig, wenn sie auf eine ganze Zahl von Neuen Aktien gerichtet sind und der gesamte vom jeweiligen Bezugsberechtigten zu zahlende Kaufpreis für die zusätzlich gewünschten Neuen Aktien bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist bei ODDO BHF eingegangen ist.

## 4.8 Privatplatzierung

Die auf die Separierten Bezugsrechte entfallenden insgesamt 16.024.036 Neuen Aktien, soweit sie nicht auf andere Investoren übertragen und ausgeübt wurden, sowie etwaige weitere, während der Bezugsfrist von den Bezugsberechtigten nicht bezogene Neue Aktien werden von ODDO BHF während der Bezugsfrist im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung qualifizierten Anlegern in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe von Regulation S des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (der „**Securities Act**“) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan zu einem dem Bezugspreis entsprechenden Angebotspreis angeboten bei diesen platziert werden (die „**Privatplatzierung**“). Die Privatplatzierung wird voraussichtlich parallel zur Bezugsfrist am 12. Dezember 2018, um 12:00 Uhr (MEZ), beginnen und am 27. Dezember 2018, um 12:00 Uhr (MEZ), enden.

Zu den Verkaufsbeschränkungen in bestimmten Jurisdiktionen siehe Abschnitt 5.3 „*Übernahme – Verkaufsbeschränkungen*“.

## 4.9 Ergebnis des Angebots und Zuteilung im Rahmen der Mehrerwerbsoption und der Privatplatzierung

Die Anzahl der insgesamt zu emittierenden Neuen Aktien wird nach dem Ende der Bezugsfrist auf der Grundlage der erhaltenen Bezugsrechtsausübungen, der Ausübung der Mehrerwerbsoption sowie dem Ergebnis der Privatplatzierung bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Bezugsangebots voraussichtlich am 27. Dezember 2018 als Ad-hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)) veröffentlicht.

Die Annahme der Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie der im Rahmen der Privatplatzierung erhaltenen Zeichnungsangebote durch die Gesellschaft ist freibleibend und die Gesellschaft, die sich hierzu mit ODDO BHF abstimmen wird, behält sich das Recht vor, Kauf- bzw. Zeichnungsangebote nach freiem Ermessen zu kürzen oder ganz abzulehnen. Bei der Zuteilung werden die gültigen Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie die Zeichnungsangebote im Rahmen der Privatplatzierung grundsätzlich gleichrangig behandelt.

## 4.10 Verbriefung, Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien

Die Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde verbrieft, die nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung voraussichtlich am 28. Dezember 2018 bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Ein Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Neuen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile.

Die im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen Neuen Aktien werden zusammen mit den aufgrund der Ausübung der Mehrerwerbsoption auszugebenden Neuen Aktien sowie den im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien voraussichtlich am 3. Januar 2019 an die Anleger geliefert.

#### **4.11 Börsenzulassung und Handel der Neuen Aktien**

Die Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Gesellschaft im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 3. Januar 2019 geplant.

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft (einschließlich der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Neuen Aktien) zum Handel am regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 2. Januar 2019 beantragt werden und voraussichtlich am 10. Januar 2019 erfolgen. Die Aufnahme des Handels im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 11. Januar 2019 geplant.

#### **4.12 Beendigung des Bezugsangebots durch die Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot bei dem Vorliegen bestimmter Umstände jederzeit, auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist und bis zur Lieferung der Neuen Aktien, zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn ODDO BHF den Übernahmevertrag kündigt, wozu ODDO BHF unter bestimmten Umständen berechtigt ist (Einzelheiten hierzu unter Abschnitt 4.16 „*Das Angebot – Bezugsangebot – Wichtiger Hinweis*“ sowie im Abschnitt 5.1 „*Übernahme – Rücktritt*“).

#### **4.13 Mit der Ausübung des Bezugsrechts verbundene Kosten**

Die mit der Ausübung von Bezugsrechten verbundenen Kosten der Bezugsberechtigten richten sich ausschließlich nach den Konditionen der depotführenden Bank. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Institut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Dem Anleger werden weder von der Gesellschaft noch von ODDO BHF Ausgaben in Rechnung gestellt.

#### **4.14 Lock-up Vereinbarungen**

In dem Übernahmevertrag hat sich die Gesellschaft verpflichtet, nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von ODDO BHF, wobei die Zustimmung nicht ohne vernünftigen Grund verweigert werden darf, für den Zeitraum beginnend mit dem Abschluss des Übernahmevertrags am 10. Dezember 2018 und endend drei Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden:

- (i) eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen,
- (ii) der Hauptversammlung eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft vorzuschlagen, mit Ausnahme der Schaffung eines bedingten Kapitals, genehmigten Kapitals oder der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Optionsrechten oder Wandelschuldverschreibungen oder Beteiligungsrechten,
- (iii) die Absicht bekanntzumachen, Wertpapiere mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, zu bewirken oder einen Vorschlag zur Ausgabe zu unterbreiten,
- (iv) Geschäfte wie in (i) bis (iii) oben beschrieben abzuschließen oder eine sonstige derartige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

Die beiden Hauptaktionäre Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Rüdiger Weitzel haben sich zusammen mit den von ihnen beherrschten Gesellschaften Stapelfeld KG und VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH und ERWE REAL ESTATE GmbH (Herr Weitzel) in einer Marktschutzvereinbarung vom 10. Dezember 2018 gegenüber ODDO BHF verpflichtet, für einen Zeitraum beginnend mit dem Abschluss der Marktschutzvereinbarung und endend sechs Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, keine Aktien der Gesellschaft, die sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Marktschutzvereinbarung in ihrem Bestand hielten, zu veräußern, dies öffentlich anzukündigen oder eine sonstige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

#### 4.15 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot

Für das Angebot ist, vorbehaltlich einer Verlängerung oder Verkürzung der Bezugsfrist, folgender voraussichtlicher Zeitplan vorgesehen:

10. Dezember 2018	Billigung des Prospekts durch die BaFin  Veröffentlichung einer Ad-hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und auf der Website der Gesellschaft in Bezug auf das Angebot  Veröffentlichung des von der BaFin gebilligten Prospekts auf der Website der Gesellschaft (www.erwe-ag.com)
11. Dezember 2018	Veröffentlichung des Bezugsangebots im Bundesanzeiger
12. Dezember 2018	Beginn der Bezugsfrist  Handel der Aktien der Gesellschaft „ex-Bezugsrecht“  Beginn der Privatplatzierung
13. Dezember 2018	Sog. Record Date
14. Dezember 2018	Einbuchung der Bezugsrechte der Bezugsberechtigten zum Bezug von Neuen Aktien der Gesellschaft nach dem Stand vom 13. Dezember 2018 (Record Date) nach Börsenschluss durch die Clearstream
27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ)	Ende der Bezugsfrist  Ende der Privatplatzierung  Spätester Zeitpunkt zur Zahlung des Bezugspreises
27. Dezember 2018 (unverzüglich nach Ende der Bezugsfrist und Auszahlung der ausgeübten Bezugsrechte)	Festlegung des endgültigen Volumens der Kapitalerhöhung  Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots als Ad-hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und auf der Website der Gesellschaft
28. Dezember 2018	Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main
2. Januar 2019	Antrag auf Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der ausgegebenen Neuen Aktien) zum Börsenhandel im regulierten Markt ( <i>General Standard</i> ) der Frankfurter Wertpapierbörse
3. Januar 2019	Einbeziehung der ausgegebenen Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Aktien im Open Market (Basic Board) der Frankfurter Wertpapierbörse  Lieferung der im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen und der im Rahmen der Privatplatzierung sowie der Mehrerwerbsoption platzierten Neuen Aktien im Girosammelverkehr

10. Januar 2019 Zulassungsbeschluss der Frankfurter Wertpapierbörse in Bezug auf die Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Börsenhandel im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse
11. Januar 2019 Aufnahme der Notierung der Aktien der Gesellschaft im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse

## 4.16 Bezugsangebot

Nachfolgend wird das voraussichtlich am 11. Dezember 2018 im Bundesanzeiger zu veröffentlichende Bezugsangebot wiedergegeben:

**„ERWE Immobilien AG**

**Frankfurt am Main**

(ISIN DE000A1X3WX6 / WKN A1X3WX)

**Bezugsangebot an die Aktionäre**

**der ERWE Immobilien AG  
zum Bezug von Neuen Aktien**

Die Hauptversammlung der ERWE Immobilien AG (die „**Gesellschaft**“) hat am 12. Juli 2018 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 10.162.500,00 um bis zu EUR 20.325.000,00 auf bis zu EUR 30.487.500,00 durch Ausgabe von bis zu 20.325.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) gegen Bareinlagen, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 und mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 (ISIN DE000A1X3WX6) (die „**Neuen Aktien**“) zu erhöhen. Die Neuen Aktien sollen den Aktionären der Gesellschaft im Wege des mittelbaren Bezugsrechts zum Bezug angeboten werden.

Die Neuen Aktien werden den Bezugsberechtigten in einem Bezugsverhältnis von 1:2 (das „**Bezugsverhältnis**“) angeboten (das „**Bezugsangebot**“). Mithin gewährt jede bestehende Aktie der Gesellschaft ein Bezugsrecht (das „**Bezugsrecht**“) und entsprechend dem Bezugsverhältnis von 1:2 können somit auf jeweils ein Bezugsrecht zwei Neue Aktien zum Bezugspreis bezogen werden.

Den Bezugsberechtigten wird das Bezugsrecht in der Weise gewährt, dass die Oddo BHF Aktiengesellschaft, mit Sitz in der Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main („**ODDO BHF**“) auf der Grundlage und unter den Bedingungen eines am 10. Dezember 2018 abgeschlossenen Übernahme- und Platzierungsvertrags (der „**Übernahmevertrag**“) von der Gesellschaft zur Zeichnung und Übernahme der Neuen Aktien zum geringsten Ausgabebetrag mit der Verpflichtung zugelassen wurde, sie den Bezugsberechtigten im Wege des mittelbaren Bezugsrechts innerhalb der Bezugsfrist entsprechend ihrem Anteil am Grundkapital zum Bezugspreis zum Bezug anzubieten und den den geringsten Ausgabepreis übersteigenden Mehrerlös – nach Abzug der vereinbarten Provision und der von der Gesellschaft zu tragenden Kosten und Auslagen – an die Gesellschaft abzuführen. Der Übernahmevertrag sieht keine Festübernahme der Neuen Aktien durch ODDO BHF vor.

Das Bezugsangebot wird vorbehaltlich der unter dem Abschnitt „*Wichtiger Hinweis*“ genannten Bedingungen durchgeführt.

Maßgeblich für die Berechnung der Anzahl der den Bezugsberechtigten jeweils zustehenden Bezugsrechte ist deren jeweiliger Depotbestand an bestehenden Aktien der Gesellschaft mit Ablauf des 13. Dezember 2018 (nach Börsenschluss) (sog. Record Date). Zu diesem Zeitpunkt werden die Bezugsrechte (ISIN DE000A2NBPR7 / WKN A2NBPR) von den genannten Wertpapierbeständen im Umfang des bestehenden Bezugsrechts abgetrennt. Voraussichtlich am 14. Dezember 2018 (sog. Payment Date) werden die Bezugsrechte sodann durch die Clearstream Banking AG den Depotbanken, die Kunden der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, sind, automatisch eingebucht. Es obliegt den Depotbanken, die Bezugsrechte in die Depots der jeweiligen Bezugsberechtigten einzubuchen. Die Gesellschaft geht aber davon aus, dass die Bezugsrechte den Bezugsberechtigten am 14. Dezember 2018 über deren jeweilige Depotbank eingebucht werden. Vom Beginn der Bezugsfrist am 12. Dezember 2018 an werden die Aktien der Gesellschaft „ex-Bezugsrecht“ gehandelt. Als Bezugsrechtsnachweis für die Neuen Aktien gelten die Bezugsrechte.

### **Bezugsfrist**

Wir bitten die Bezugsberechtigten, ihre Bezugsrechte für die Neuen Aktien zur Vermeidung des Ausschlusses von der Ausübung ihres Bezugsrechts in der Zeit

**vom 12. Dezember 2018, 0:00 Uhr (MEZ), bis zum 27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ),**

über ihre Depotbank bei der ODDO BHF während der üblichen Schalterstunden auszuüben. Nicht fristgemäß ausgeübte Bezugsrechte verfallen und werden nach Ablauf der Bezugsfrist wertlos ausgebucht.

### ***Bezugsstelle***

Bezugsstelle ist die ODDO BHF, Frankfurt am Main (in dieser Funktion die „**Bezugsstelle**“).

### ***Bezugspreis***

Der Bezugspreis je Neuer Aktie beträgt EUR 2,85 (der „**Bezugspreis**“). Der Bezugspreis ist bei Ausübung des Bezugsrechts, spätestens jedoch bis zum Ende der Bezugsfrist, mithin bis 27. Dezember 2018, 12:00 Uhr (MEZ) (Datum des Geldeingangs bei der Bezugsstelle), zu zahlen. Die Depotbanken können im Zusammenhang mit der Ausübung des Bezugsrechts eine bankübliche Gebühr erheben. Bei verspätet eingehenden Zahlungen des Bezugspreises verfallen die Bezugserklärungen.

### ***Kein Bezugsrechtshandel***

Ein Handel der Bezugsrechte wird weder von der Gesellschaft noch von der Bezugsstelle organisiert und ist nicht vorgesehen. Eine Preisfeststellung für die Bezugsrechte an einer Börse ist ebenfalls nicht beantragt. Ein Kauf bzw. Verkauf der Bezugsrechte über die Börse ist daher voraussichtlich nicht möglich. Die Bezugsrechte sind jedoch nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen übertragbar.

### ***Verpflichtungserklärungen zur Ausübung von Bezugsrechten durch bestehende Großaktionäre und Organmitglieder und Zeichnungserklärungen Dritter***

Die mittelbaren Aktionäre der Gesellschaft Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel, die direkt und indirekt insgesamt 89,20 % des Grundkapitals der Gesellschaft vor der Kapitalerhöhung halten, haben sich über die von ihnen beherrschten und somit ihnen jeweils zuzurechnenden Gesellschaften VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH (Herr Weitzel) gegenüber ODDO BHF und der Gesellschaft verpflichtet, jeweils 526.316 Bezugsrechte auf 1.052.632 Neue Aktien auszuüben und ihre verbleibenden Bezugsrechte (einschließlich der Bezugsrechte, die über die Stapelfeld KG und die ERWE Real Estate GmbH gehalten werden, mit Ausnahme von 254.441 Bezugsrechten der Stapelfeld KG, die diese an die VGHL Management GmbH abgetreten hat) nicht auszuüben und diese bis zum Ablauf der Bezugsfrist auf Depots bei der ODDO BHF zu buchen (die „**Separierten Bezugsrechte**“). Auf die Separierten Bezugsrechte entfallen insgesamt 16.024.036 Neue Aktien, die – soweit die zugrunde liegenden Bezugsrechte nicht auf andere Investoren übertragen und von diesen ausgeübt wurden – im Rahmen einer Privatplatzierung (wie nachstehend definiert) bei qualifizierten Anlegern sowie bei Bezugsberechtigten, die im Rahmen der Mehrerwerbsoption (wie nachstehend definiert) Kaufangebote für weitere nicht-bezogene Neue Aktien abgegeben haben, platziert werden sollen. Die mittelbaren Aktionäre Harloff und Weitzel behalten sich vor, die Separierten Bezugsrechte in Abstimmung mit ODDO BHF teilweise an Investoren zu übertragen, die Interesse bekundet haben oder Interesse bekunden werden, Neue Aktien zu erwerben.

Die Elbstein AG, deren Vorstand Dr. Olaf Hein Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist, hat sich gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen des Bezugsangebots 614.000 Bezugsrechte auf insgesamt Stück 1.228.000 Neue Aktien auszuüben.

Darüber hinaus haben sich verschiedene Investoren, die jeweils kein Hauptaktionär oder Mitglied eines Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans der Gesellschaft sind, gegenüber der Gesellschaft und ODDO BHF verpflichtet, im Rahmen der Privatplatzierung (jeweils wie nachstehend definiert), vorbehaltlich der Ausübung des Bezugsrechts durch die Bezugsberechtigten, insgesamt Stück 2.105.263 Neue Aktien zu erwerben. Kein einzelner Investor wird mehr als 5 % des Angebotsvolumens zeichnen.

### ***Mehrerwerbsoption***

Den Bezugsberechtigten wird im Rahmen des öffentlichen Angebots über ihr gesetzliches Bezugsrecht hinaus die Möglichkeit eingeräumt, Kaufangebote für weitere Neue Aktien abzugeben, die Gegenstand des Bezugsangebotes sind und für die die Bezugsrechte durch Bezugsberechtigte nicht ausgeübt wurden (die „**Mehrerwerbsoption**“).

Die Bezugsberechtigten, die von der Möglichkeit der Mehrerwerbsoption Gebrauch machen wollen, können innerhalb der Bezugsfrist über ihre jeweilige Depotbank ein verbindliches Kaufangebot für weitere Neue Aktien bei der ODDO BHF während der üblichen Geschäftszeiten abgeben. Kaufangebote für Neue Aktien im Hinblick auf die Mehrerwerbsoption sind nur gültig, wenn sie auf eine ganze Zahl von Neuen Aktien gerichtet sind und der gesamte vom jeweiligen Bezugsberechtigten zu zahlende Kaufpreis für die zusätzlich gewünschten Neuen Aktien bis spätestens zum Ablauf der Bezugsfrist bei ODDO BHF eingegangen ist.

### ***Privatplatzierung***

Die auf die Separierten Bezugsrechte entfallenden insgesamt 16.024.036 Neuen Aktien, soweit sie nicht auf andere Investoren übertragen und ausgeübt wurden, sowie etwaige weitere, während der Bezugsfrist von den Bezugsberechtigten nicht bezogene Neue Aktien werden von ODDO BHF während der Bezugsfrist im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung qualifizierten Anlegern in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe von Regulation S des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (der „**Securities Act**“) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan zu einem dem Bezugspreis entsprechenden Angebotspreis angeboten bei diesen platziert werden (die „**Privatplatzierung**“).

Die Privatplatzierung wird voraussichtlich parallel zur Bezugsfrist am 12. Dezember 2018, um 12:00 Uhr (MEZ), beginnen und am 27. Dezember 2018, um 12:00 Uhr (MEZ), enden.

### ***Bekanntmachung des Ergebnisses des Angebots und Zuteilung im Rahmen der Mehrerwerbsoption und der Privatplatzierung***

Die Anzahl der insgesamt zu emittierenden Neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung wird nach dem Ende der Bezugsfrist auf der Basis der erhaltenen Bezugsrechtsausübungen sowie dem Ergebnis der Privatplatzierung und der Mehrerwerbsoption bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Bezugsangebots voraussichtlich am 27. Dezember 2018 als Ad-hoc-Mitteilung über ein elektronisch betriebenes Informationssystem und auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)) veröffentlicht.

Die Annahme der Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie der im Rahmen der Privatplatzierung erhaltenen Zeichnungsangebote durch die Gesellschaft ist freibleibend und die Gesellschaft, die sich hierzu mit ODDO BHF abstimmen wird, behält sich das Recht vor, Kauf- bzw. Zeichnungsangebote nach freiem Ermessen zu kürzen oder ganz abzulehnen. Bei der Zuteilung werden die gültigen Kaufangebote im Rahmen der Mehrerwerbsoption sowie die Zeichnungsangebote im Rahmen der Privatplatzierung grundsätzlich gleichrangig behandelt.

### ***Verbriefung, Lieferung und Abrechnung der Neuen Aktien***

Die Neuen Aktien werden in einer Globalurkunde verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, Deutschland, zur Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Ein Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Anteile ist satzungsgemäß ausgeschlossen. Die Neuen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile.

Die Lieferung der im Rahmen der Mehrerwerbsoption platzierten Neuen Aktien erfolgt zusammen mit der Lieferung der im Rahmen des Bezugsangebots bezogenen und im Rahmen der Privatplatzierung platzierten Neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung voraussichtlich am 3. Januar 2019.

### ***Börsenzulassung und Handel der Neuen Aktien***

Die Einbeziehung der Neuen Aktien in die bestehende Notierung der Gesellschaft im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 3. Januar 2019 geplant.

Die Zulassung des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft (einschließlich der im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Neuen Aktien) zum Handel am regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse wird voraussichtlich am 2. Januar 2019 beantragt werden und voraussichtlich am 10. Januar 2019 erfolgen. Die Aufnahme des Handels im regulierten Markt (*General Standard*) der Frankfurter Wertpapierbörse ist für den 11. Januar 2019 geplant.

### ***Veröffentlichung eines Wertpapierprospekts***

Im Hinblick auf das öffentliche Angebot in der Bundesrepublik Deutschland und die beabsichtigte Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse hat die Gesellschaft am 10. Dezember 2018 einen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in ihrer Eigenschaft als zuständige Aufsichtsbehörde der Bundesrepublik Deutschland gebilligten Wertpapierprospekt (der „**Prospekt**“) auf ihrer Webseite ([www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)) veröffentlicht. Das Angebot der Neuen Aktien erfolgt vorbehaltlich des veröffentlichten Prospekts. Gedruckte Exemplare des Prospekts werden bei der ERWE Immobilien AG, Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main sowie bei der Oddo BHF Aktiengesellschaft, mit Sitz in der Bockenheimer Landstraße 10, 60323 Frankfurt am Main zur kostenlosen Ausgabe während der üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

### ***Risikohinweis***

Der Erwerb der Neuen Aktien ist mit Risiken verbunden. Den Bezugsberechtigten wird daher empfohlen, vor der Entscheidung zur Ausübung der Bezugsrechte den vorstehend genannten Wertpapierprospekt einschließlich der darin dargestellten Risikofaktoren zusammen mit den anderen in dem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig zu lesen und bei ihrer Anlageentscheidung zu berücksichtigen.

### ***Verkaufsbeschränkungen***

#### *Europäischer Wirtschaftsraum*

Außerhalb der Bundesrepublik Deutschland darf das Bezugsangebot in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums nur an qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe (e) der Prospektrichtlinie weitergeleitet werden. Bezugserklärungen von Personen, die keine qualifizierten Anleger in diesem Sinne sind, sind von den Depotbanken zurückzuweisen. Darüber hinaus können weitere nationale Beschränkungen bestehen. Bei Bezugsberechtigten mit Wohnsitz im Ausland sind daher die Depotbanken angewiesen, sich über außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geltende Beschränkungen zu informieren. Die Gesellschaft und die Bezugsstelle übernehmen keine Verantwortung für die Übereinstimmung des Bezugsangebotes mit ausländischen Rechtsvorschriften und für die Übermittlung des Bezugsangebots, das Angebot oder die Veräußerung der Bezugsrechte und der Neuen Aktien in diesen Ländern.

#### *Vereinigte Staaten von Amerika*

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US Personen im Sinne des Securities Act dar. Die Neuen Aktien sowie die Bezugsrechte sind und werden weder nach den Vorschriften des Securities Act noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Die Neuen Aktien sowie die Bezugsrechte dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an bzw. für Rechnung von US-Personen weder angeboten noch verkauft oder direkt oder indirekt dorthin geliefert werden, außer in Ausnahmefällen aufgrund einer Befreiung von den Registrierungserfordernissen des Securities Act.

#### *Kanada, Australien und Japan*

Das Bezugsangebot ist nicht für Bezugsberechtigte in Kanada, Australien oder Japan bestimmt. Das Bezugsangebot sowie alle sonstigen die Bezugsrechtsausübung betreffende Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Kanada, Australien oder Japan übersandt und die Neuen Aktien und die entsprechenden Bezugsrechte auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

#### *Vereinigtes Königreich*

ODDO BHF hat im Übernahmevertrag gewährleistet und sich verpflichtet, dass (a) ODDO BHF jegliche Einladung oder Veranlassung zur Aufnahme von Investmentaktivitäten im Sinne des § 21 des Financial Services and Markets Act 2000 (in der derzeit gültigen Fassung, „**FSMA**“) in Verbindung mit dem Verkauf der Neuen Aktien nur unter Umständen, in denen § 21 Absatz 1 FSMA auf die Gesellschaft keine Anwendung findet, entgegengenommen oder in sonstiger Weise vermittelt hat oder weitergeben oder in sonstiger Weise vermitteln wird bzw. eine solche Weitergabe oder sonstige Art der Vermittlung nicht veranlasst hat oder veranlassen wird; und (b) ODDO BHF bei ihrem Handeln hinsichtlich der Neuen Aktien in dem, aus dem oder anderweitig das Vereinigte Königreich betreffend alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten hat und einhalten wird.

**Wichtiger Hinweis**

Die Gesellschaft ist berechtigt, das Bezugsangebot jederzeit und auch noch nach Ablauf der Bezugsfrist bis zur Lieferung der Neuen Aktien zu beenden. Eine Beendigung kommt insbesondere in Betracht, wenn ODDO BHF den Übernahmevertrag kündigt, wozu ODDO BHF unter bestimmten Umständen berechtigt ist. Zu diesen Umständen zählen insbesondere wesentliche nachteilige Veränderungen in der Geschäfts-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft sowie wesentliche Einschränkungen des Börsenhandels oder des Bankgeschäfts. Eine Beendigung gilt auch hinsichtlich bereits ausgeübter Bezugsrechte. Anleger, die infolge der Ausübung ihrer Bezugsrechte Kosten hatten oder Bezugsrechte gekauft haben, würden in diesem Fall einen Verlust erleiden.

Frankfurt am Main, im Dezember 2018

**ERWE Immobilien AG**

Der Vorstand“

## 5 ÜBERNAHME

Die Gesellschaft und ODDO BHF haben am 10. Dezember 2018 einen Übernahme- und Platzierungsvertrag (der „**Übernahmevertrag**“) in Bezug auf die Abwicklung des Bezugsangebots und der Mehrerwerbsoption sowie die Platzierung nicht bezogener Neuer Aktien bei ausgewählten qualifizierten Anlegern sowie die Zulassung des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Börsenhandel im regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse abgeschlossen.

Vorbehaltlich des Eintritts bestimmter aufschiebender Bedingungen (insbesondere des Erhalts marktüblicher Rechtsgutachten betreffend die Wirksamkeit der Kapitalerhöhung durch die die Kapitalerhöhung begleitenden Rechtsanwälte, Bestätigungsschreiben des Wirtschaftsprüfers betreffend die Richtigkeit der aus den Abschlüssen der Gesellschaft in den Prospekt aufgenommenen Finanzdaten (sog. *Comfort Letter*) und des Vorstands der Gesellschaft, der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung sowie der Erfüllung der bindenden Zeichnungsverpflichtungen durch die Altaktionäre und Investoren) hat sich ODDO BHF in dem Übernahmevertrag verpflichtet, die Neuen Aktien zum geringsten Ausgabebetrag zu zeichnen und mit der Maßgabe zu übernehmen, sie (i) den bezugsberechtigten Aktionären der Gesellschaft im Wege des mittelbaren Bezugsrechts innerhalb einer zweiwöchigen Bezugsfrist entsprechend ihrem Anteil am Grundkapital zu dem durch die Gesellschaft festgesetzten Bezugspreis zum Bezug anzubieten, (ii) etwaige nicht bezogene Neuen Aktien den bezugsberechtigten Aktionären im Wege der Mehrerwerbsoption sowie qualifizierten Anlegern in bestimmten Rechtsordnungen außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika nach Maßgabe von Regulation S des United States Securities Act of 1933 (in der jeweils gültigen Fassung) (der „**Securities Act**“) sowie außerhalb von Kanada, Australien und Japan auf *Best Effort*-Basis (ohne Übernahmeverpflichtung) zu einem dem Bezugspreis entsprechenden Angebotspreis anzubieten und bei diesen zu platzieren und (iii) die bezogenen Neuen Aktien an die das Bezugsangebot annehmenden Bezugsberechtigten bzw. an die Bezugsberechtigten und Investoren, denen im Rahmen der Privatplatzierung und der Mehrerwerbsoption Neue Aktien zugeteilt wurden, zu liefern und (iv) den den geringsten Ausgabepreis für die Neuen Aktien übersteigenden Mehrerlös – nach Abzug der vereinbarten Provision und der von der Gesellschaft zu tragenden Kosten und Auslagen – an die Gesellschaft abzuführen.

Für die Abwicklung des Bezugsangebots und die Platzierung der Neuen Aktien sowie die Zulassung der Aktien (einschließlich der Neuen Aktien) zum regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse erhält ODDO BHF eine kombinierte Abwicklungsvergütung (Management Fee), Zulassungsvergütung (Admission Fee) und Platzierungsprovision in Höhe von geschätzt rund TEUR 750. Die tatsächliche Höhe der Provision von ODDO BHF ist im Wesentlichen davon abhängig, in welchem Umfang ODDO BHF im Rahmen der Privatplatzierung Investoren identifiziert und Neue Aktien bei diesen platziert.

### 5.1 Rücktritt

Der Übernahmevertrag sieht vor, dass ODDO BHF unter bestimmten Umständen von diesem Vertrag zurücktreten kann. Zu diesen Umständen zählt – neben dem Nichteintritt bestimmter aufschiebender Bedingungen für die Zeichnung der Neuen Aktien und die Abwicklung der Kapitalerhöhung – insbesondere, wenn:

- eine wesentliche nachteilige Änderung in den nationalen oder internationalen wirtschaftlichen, politischen oder finanziellen Rahmenbedingungen eingetreten oder wahrscheinlich ist oder es zum Ausbruch von Kriegen bzw. bewaffneten Auseinandersetzungen oder terroristischen Anschlägen gekommen ist, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Finanzmärkte in Deutschland, dem Vereinigten Königreich oder den USA führen würden;
- der Handel an der Frankfurter, Londoner oder New Yorker Wertpapierbörse generell und nicht nur aus technischen Gründen ausgesetzt wird oder ein generelles Moratorium über Bankaktivitäten in Frankfurt, London oder New York von den zuständigen Behörden verhängt wird;
- in der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage oder der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften eine für den Konzern der Gesellschaft wesentliche Verschlechterung eingetreten ist oder anzunehmen ist, dass sich diese aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Ereignisse und Entwicklungen wesentlich verschlechtern wird.

Ein Rücktritt ist bei Vorliegen eines Rücktrittsgrunds auch nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung und bis zur Lieferung der Neuen Aktien möglich. Im Falle des Rücktritts vom

Übernahmevertrag kann die Gesellschaft das Bezugsangebot widerrufen und entfällt das Bezugsrecht und bereits erteilte Bezugsklärungen für die Neuen Aktien werden unwirksam. Die zur Zahlung des Bezugspreises bereits entrichteten Beträge werden den Bezugsberechtigten in diesem Fall zurückerstattet.

Sollten vor Einbuchung der Neuen Aktien in die Depots der jeweiligen Erwerber bereits Leerverkäufe erfolgt sein, trägt allein der Verkäufer das Risiko, seine durch einen Leerverkauf eingegangenen Verpflichtungen nicht durch rechtzeitige Lieferung von Neuen Aktien erfüllen zu können.

## 5.2 Haftungsfreistellung

Die Gesellschaft hat sich im Übernahmevertrag verpflichtet, ODDO BHF von bestimmten, sich im Zusammenhang mit dem Angebot möglicherweise ergebenden Haftungsverpflichtungen im Innenverhältnis freizustellen.

## 5.3 Verkaufsbeschränkungen

### Allgemeines

ODDO BHF und die Gesellschaft haben sich im Übernahmevertrag verpflichtet, alle einschlägigen Vorschriften in den Ländern, in denen ODDO BHF Verkaufs- oder andere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Emission der Neuen Aktien durchführt oder in denen ODDO BHF den Prospekt oder andere die Platzierung betreffende Unterlagen besitzt oder ausgeben wird, einzuhalten.

### Europäischer Wirtschaftsraum

In Bezug auf jeden Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes, der die Prospektrichtlinie umgesetzt hat (jeder ein „**relevanter Mitgliedsstaat**“), haben ODDO BHF und die Gesellschaft im Übernahmevertrag zugesichert und sich verpflichtet, dass mit Wirkung von dem Tag an dem die Richtlinie in diesem Mitgliedsstaat umgesetzt wird (das „**relevante Umsetzungsdatum**“) keine Angebote der Neuen Aktien in dem relevanten Mitgliedsstaat gemacht worden sind und auch nicht gemacht werden, ohne vorher einen Prospekt für die Neuen Aktien zu veröffentlichen, der von der zuständigen Behörde in dem relevanten Mitgliedsstaat in Übereinstimmung mit der Prospektrichtlinie genehmigt wurde oder, sofern anwendbar, der Prospekt in einem anderen Mitgliedsstaat veröffentlicht wurde und gemäß Artikel 18 der Richtlinie Anzeige gegenüber der zuständigen Behörde in dem relevanten Mitgliedsstaat gemacht wurde, es sei denn, das Angebot der Neuen Aktien an die Öffentlichkeit in dem relevanten Mitgliedsstaat ist seit dem relevanten Umsetzungsdatum erlaubt, weil das Angebot

(a) ausschließlich an qualifizierte Anleger gerichtet ist und damit

- an Rechtspersonlichkeiten gerichtet ist, die zugelassen sein und unter Aufsicht stehen müssen, um auf den Finanzmärkten tätig werden zu können oder, falls sie nicht zugelassen sind und nicht unter Aufsicht stehen müssen, um auf den Finanzmärkten tätig werden zu können, wenn deren Haupttätigkeit in der Anlage von Finanzinstrumenten besteht, einschließlich Einrichtungen, die die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten und andere Finanzgeschäfte betreiben;
- an große Unternehmen gerichtet ist, die auf Unternehmensebene zwei der nachfolgenden Anforderungen erfüllen: (1) eine Bilanzsumme von EUR 20.000.000,00 aufweisen, und (2) einen Nettoumsatz von EUR 40.000.000,00 ausweisen, und (3) über Eigenmittel von EUR 2.000.000,00 verfügen.
- an nationale und regionale Regierungen, Stellen der staatlichen Schuldenverwaltung, Zentralbanken, internationale und supranationale Einrichtungen wie die Weltbank, der IWF, die EZB, die EIB und andere vergleichbare internationale Organisationen gerichtet ist;
- an Einrichtungen sowie Personen oder Einrichtungen gerichtet ist, die auf Antrag als qualifizierter Anleger behandelt werden oder gemäß Artikel 24 der Richtlinie 2004/39/EG als geeignete Gegenpartei anerkannt sind, sofern sie nicht eine Behandlung als nichtprofessionelle Kunden beantragt haben;

(b) sich an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro Mitgliedstaat richtet, bei denen es sich nicht um qualifizierte Anleger handelt;

- (c) sich an Anleger richtet, die bei jedem gesonderten Angebot Wertpapiere ab einem Mindestbetrag von EUR 100.000,00 pro Anleger erwerben;
- (d) ein Angebot von Wertpapieren mit einer Mindeststückelung von EUR 100.000,00 darstellt; oder
- (e) ein Wertpapierangebot mit einem Gesamtgegenwert in der Union von weniger als EUR 100.000,00 darstellt, wobei diese Grenze über einen Zeitraum von zwölf Monaten zu berechnen ist.
- (f) aus einem anderen Grund nicht der Veröffentlichung eines Prospekts durch die Gesellschaft nach Artikel 3 der Prospektrichtlinie bedarf, vorausgesetzt, dass ein solches Angebot der Neuen Aktien keines Prospekts gemäß Artikel 3 der Prospektrichtlinie oder einer Ergänzung zu einem Prospekt gemäß Artikel 16 der Prospektrichtlinie bedarf.

Der Ausdruck „**Angebot von Neuen Aktien an die Öffentlichkeit**“ soll im Rahmen dieser Vorschrift als jegliche Kommunikation in jeglicher Form und mit jedem Mittel verstanden werden, bei der ausreichende Informationen über die Bedingungen des Angebotes und über die Neuen Aktien mitgeteilt werden, damit der Anleger entscheiden kann, ob er die Neuen Aktien kauft oder zeichnet, da dieser Ausdruck in jedem Mitgliedsstaat durch die Umsetzung der Prospektrichtlinie jeweils unterschiedlich umgesetzt worden sein kann; der Ausdruck „**Prospektrichtlinie**“ bezieht sich auf die Richtlinie 2003/71/EG sowie der Änderungsrichtlinie 2010/73/EU und beinhaltet jede relevante Umsetzungsmaßnahme in jedem relevanten Mitgliedsstaat.

### **Vereinigte Staaten von Amerika**

Die Neuen Aktien sind und werden nicht gemäß dem US Securities Act von 1933 (in der jeweils geltenden Fassung, der „**Securities Act**“) registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen (wie in Regulation S des Securities Act definiert („**Regulation S**“)) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder in einer Transaktion, die nicht unter den Anwendungsbereich des Securities Act fällt.

ODDO BHF und die Gesellschaft haben im Übernahmevertrag gewährleistet und sich verpflichtet, dass weder sie noch eine andere Person, die auf ihre Rechnung handelt, die Neuen Aktien innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft haben noch Neuen Aktien anbieten oder verkaufen werden, es sei denn, dies geschieht gemäß Regulation S unter dem Securities Act oder einer anderen Ausnahmenvorschrift von der Registrierungspflicht. Demgemäß haben ODDO BHF und die Gesellschaft gewährleistet und sich verpflichtet, dass weder sie noch ein verbundenes Unternehmen („affiliate“ im Sinne von Rule 405 des Securities Act) direkt oder durch eine andere Person, die in ihrem bzw. deren Namen handelt, Maßnahmen ergriffen haben oder ergreifen werden, die gezielte Verkaufsbemühungen („directed selling efforts“ im Sinne von Rule 902(c) der Regulation S unter dem Securities Act) darstellen.

### **Kanada, Australien und Japan**

Das Bezugsangebot ist nicht für Bezugsberechtigte in Kanada, Australien oder Japan bestimmt. Das Bezugsangebot sowie alle sonstigen die Bezugsrechtsausübung betreffende Unterlagen dürfen weder per Post noch auf andere Weise nach Kanada, Australien oder Japan übersandt und die Neuen Aktien und die entsprechenden Bezugsrechte auch nicht an Personen in diesen Ländern verkauft werden.

### **Vereinigtes Königreich**

ODDO BHF hat im Übernahmevertrag gewährleistet und sich verpflichtet, dass

- (a) ODDO BHF jegliche Einladung oder Veranlassung zur Aufnahme von Investmentaktivitäten im Sinne des § 21 des Financial Services and Markets Act 2000 (in der derzeit gültigen Fassung) („**FSMA**“) in Verbindung mit dem Verkauf der Neuen Aktien nur unter Umständen, in denen § 21 Absatz 1 FSMA auf die Gesellschaft keine Anwendung findet, entgegengenommen oder in sonstiger Weise vermittelt hat oder weitergeben oder in sonstiger Weise vermitteln wird bzw. eine solche Weitergabe oder sonstige Art der Vermittlung nicht veranlasst hat oder veranlassen wird; und

- (b) ODDO BHF bei ihrem Handeln hinsichtlich der Neuen Aktien in dem, aus dem oder anderweitig das Vereinigte Königreich betreffend alle anwendbaren Bestimmungen des FSMA eingehalten hat und einhalten wird.

## 6 GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT UND VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

### 6.1 Gründe für das Angebot der Neuen Aktien

Das Angebot dient der Finanzierung des Erwerbs weiterer Gewerbeimmobilien und Immobiliengesellschaften durch ERWE sowie der Verbesserung der Finanzstruktur von ERWE durch Ablösung bestehender Verbindlichkeiten.

### 6.2 Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission

Der Bruttoemissionserlös aus dem Angebot der 20.325.000 Neuen Aktien beläuft sich unter der Annahme, dass alle Neuen Aktien zum Bezugspreis von EUR 2,85 je Neuer Aktie bezogen bzw. platziert werden, auf EUR 57.926.250 vor Kosten, Übernahme provision und Gebühren (der „**Bruttoemissionserlös**“). Die Gesellschaft strebt an, einen Bruttoemissionserlös in Höhe von mindestens EUR 30 Mio. zu erreichen, wobei ein geringerer Erlös keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft haben würde. Lediglich der weitere Ausbau des Immobilienportfolios könnte sich entsprechend langsamer gestalten.

Die Gesellschaft rechnet mit Angebotskosten in Höhe von insgesamt rund TEUR 1.150. Hierin enthalten ist eine Abwicklungsvergütung (Management Fee), eine Zulassungsvergütung (Admission Fee) und eine Platzierungsprovision für ODDO BHF für die Abwicklung des Bezugsangebots und die Platzierung nicht bezogener Neuer Aktien aus der Mehrerwerbsoption und der Privatplatzierung sowie die Zulassung sämtlicher Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse in Höhe von geschätzt rund TEUR 750. Die tatsächliche Höhe der Provision von ODDO BHF ist im Wesentlichen davon abhängig, in welchem Umfang ODDO BHF im Rahmen der Privatplatzierung Investoren identifiziert und Neue Aktien bei diesen platziert.

Diese von der Gesellschaft zu tragenden Kosten werden vom Bruttoemissionserlös abgezogen. Unter der Annahme des Bezugs bzw. der Platzierung aller Neuen Aktien zum Bezugspreis würde der Gesellschaft aus dem Verkauf der Neuen Aktien damit ein Nettoemissionserlös in Höhe von EUR 56.776.250 zufließen (der „**Nettoemissionserlös**“).

Die Gesellschaft beabsichtigt, den ihr zufließenden Nettoemissionserlös im Volumen von EUR 8,2 Mio. für die Finanzierung des Erwerbs der 10,1%igen Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. (Frankfurt Airport Center 1) sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen (siehe hierzu Abschnitt 12.12 „*Wesentliche Verträge - Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der MP Sky S.à r.l. und Gesellschafterdarlehen*“), im Volumen von EUR 1,0 Mio. für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils in Bezug auf den Erwerb des Grundstücks in Friedrichsdorf (siehe hierzu Abschnitt 12.12 „*Wesentliche Verträge - Ankaufvertrag Bad Homburg / Friedrichsdorf*“) und im Übrigen vorrangig für die Finanzierung des Eigenkapitalanteils weiterer Erwerbe von Gewerbeimmobilien und Immobilienbesitzgesellschaften zu verwenden. Soweit diese Mittel nicht ausreichen, wird die Gesellschaft die restlichen Beträge voraussichtlich über Fremdkapitalinstrumente finanzieren. Des Weiteren beabsichtigt die Gesellschaft, den ihr zufließenden Nettoemissionserlös auch zur Verbesserung ihrer Finanzierungsstruktur durch Ablösung bestehender Verbindlichkeiten zu verwenden.

Über die konkrete Verwendung des Nettoemissionserlöses wurde mit Ausnahme des vorgenannten Erwerbs der Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen und die Finanzierung des Eigenkapitalanteils in Bezug auf den Erwerb des Grundstücks in Friedrichsdorf von der Gesellschaft jedoch noch kein Beschluss gefasst.

Soweit und solange der Nettoemissionserlös noch nicht für andere, insbesondere die oben beschriebenen Zwecke benötigt wird, beabsichtigt die Gesellschaft, diesen in liquiden kurzfristigen Bankeinlagen, Geldmarktinstrumenten, Staatsanleihen mit kurzen Laufzeiten oder ähnlichen Instrumenten anzulegen, damit er bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung steht.

## 7 VERWÄSSERUNG

Das Bezugsrecht der Bezugsberechtigten auf die Neuen Aktien gewährleistet, dass jeder Bezugsberechtigte, sofern er sein Bezugsrecht ausübt, mindestens mit seinem ursprünglichen prozentualen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt bleibt. Sofern ein Bezugsberechtigter sein Bezugsrecht nicht ausübt und unter der gleichzeitigen Voraussetzung, dass andere Bezugsberechtigte ihr Bezugsrecht ausüben oder die Neuen Aktien im Rahmen der Privatplatzierung bei qualifizierten Anlegern platziert werden, würde sich sein Anteil am Grundkapital der Gesellschaft verringern und somit eine sogenannte „Verwässerung“ eintreten.

Durch die Verwässerung des Anteils am Grundkapital verringern sich auch in entsprechendem Umfang die mitgliedschaftlichen Verwaltungsrechte, insbesondere das Stimmrecht, und die mitgliedschaftlichen Vermögensrechte, insbesondere das Dividendenrecht.

Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts EUR 10.162.500,00. Es ist in 10.162.500 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Hiervon ausgehend und unter der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien aus der vorliegenden Emission bezogen bzw. platziert werden, würde das Grundkapital der Gesellschaft EUR 30.487.500,00 betragen. Das alte Grundkapital in Höhe von EUR 10.162.500,00 würde damit nach Durchführung der Kapitalerhöhung nur noch rund 33 % des neuen Grundkapitals ausmachen. Dementsprechend würde ein Bezugsberechtigter, der sein Bezugsrecht nicht ausübt, nur noch mit rund 33 % seiner bisherigen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt sein. Sein Anteil würde sich folglich um rund 67 % je Aktie verwässern.

Der Nettobuchwert der Gesellschaft (Bilanzsumme abzüglich Rückstellungen und Verbindlichkeiten) belief sich zum 31. Dezember 2017 auf Grundlage des HGB-Einzelabschlusses auf EUR 629.943. Angepasst um die Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals nach HGB aus der am 2. Mai 2018 eingetragenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen um EUR 9.062.500 durch Ausgabe einer ebenso hohen Anzahl neuer Aktien ergibt sich ein Nettobuchwert der Gesellschaft von EUR 9.692.443, das entspricht EUR 0,95 pro Aktie (bei 10.162.500 Aktien). Bei einem unterstellten, der Gesellschaft zufließenden Nettoerlös aus der Emission der Neuen Aktien in Höhe von EUR 56.776.250 (basierend auf einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 57.926.250 und geschätzten Emissionskosten in Höhe von TEUR 1.150, siehe vorstehend Abschnitt 6.2 „*Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission*“) würde - basierend auf der Annahme, dass sämtliche Neuen Aktien bezogen bzw. platziert werden - der Nettobuchwert der Gesellschaft nach HGB EUR 66.468.693 betragen (der „**Angepasste Nettobuchwert**“); der Angepasste Nettobuchwert der Gesellschaft pro Aktie (bei dann 30.487.500 ausgegebenen Aktien) würde demnach EUR 2,18 betragen. Daraus ergäbe sich eine Erhöhung des aktuellen Nettobuchwerts der Gesellschaft je Aktie von EUR 0,95 um EUR 1,23 bzw. um 129,5 %.

Der von einem Anleger im Rahmen des Bezugsangebots gezahlte Bezugspreis von EUR 2,85 würde den Angepassten Nettobuchwert von EUR 2,18 je Aktie um EUR 0,67 oder 30,7 % überschreiten.

## 8 DIVIDENDENPOLITIK, ERGEBNIS UND DIVIDENDE JE AKTIE, GEWINNVERWENDUNG

### 8.1 Allgemeine Bestimmungen zum Bilanzgewinn und der Dividendenzahlung

Die Beschlussfassung über die Ausschüttung von Dividenden für ein Geschäftsjahr sowie ggf. gegebenenfalls deren Höhe und Zeitpunkt obliegt der Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres. Die Hauptversammlung entscheidet auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats. Dividenden dürfen nur aus dem Bilanzgewinn der Gesellschaft ausgeschüttet werden. Der Bilanzgewinn wird anhand des Jahresabschlusses der Gesellschaft, der nach Maßgabe der Bilanzierungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wird, errechnet. Bei der Ermittlung des zur Ausschüttung zur Verfügung stehenden Betrages ist der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag um Gewinn-/Verlustvorträge des Vorjahres sowie um Entnahmen aus bzw. Einstellungen in Rücklagen zu korrigieren. Bestimmte Rücklagen sind kraft Gesetzes zu bilden und müssen bei der Berechnung des für die Ausschüttung verfügbaren Bilanzgewinnes abgezogen werden. Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, so können Beträge bis zur Hälfte des Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt werden.

Der Vorstand der Gesellschaft stellt den Jahresabschluss auf und der Vorstand und der Aufsichtsrat stellen diesen gemeinsam fest. Wenn der Aufsichtsrat den Jahresabschluss nicht gebilligt hat oder wenn Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, die Feststellung der Hauptversammlung zu überlassen, stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest. Stellen Vorstand und Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest, so können Beträge nach freiem Ermessen in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden, solange und soweit die anderen Gewinnrücklagen die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigen und auch nach Einstellung nicht übersteigen würden.

Weitere Informationen zur Dividendenberechtigung sind im Abschnitt 16.13 „Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien - Gewinnanteilberechtigung, sonstige Vermögensrechte“ dargestellt.

### 8.2 Ergebnis pro Aktie und Dividendenpolitik

Die nachfolgende Übersicht stellt das Jahresergebnis nach HGB der Gesellschaft je Aktie bezogen auf den gewichteten Durchschnitt der Anzahl der im jeweiligen Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien dar. Darüber hinaus enthält die Übersicht auch das Jahresergebnis nach HGB der Gesellschaft je Aktie bezogen auf die zum jeweiligen Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien.

	Geschäftsjahr zum 31. Dezember	
	2017	2016
Jahresergebnis nach HGB der Gesellschaft je Aktie bezogen auf den gewichteten Durchschnitt der Anzahl der im jeweiligen Geschäftsjahr im Umlauf befindlichen Aktien	-0,38	-0,17
Jahresergebnis nach HGB der Gesellschaft je Aktie bezogen auf die zum jeweiligen Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	-0,38	-0,17

In den letzten beiden zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 endenden Geschäftsjahren wurde jeweils keine Dividende ausgeschüttet. Derzeit ist auch keine Ausschüttung durch die Gesellschaft geplant.

Da die Gesellschaft eine Holdinggesellschaft ist, die ihr operatives Geschäft nicht selbst, sondern ausschließlich über ihre Tochtergesellschaften betreibt, wird die Fähigkeit der Gesellschaft zur Zahlung künftiger Dividenden vor allem vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen sowie anderen Faktoren abhängen. Hierzu gehören insbesondere die Liquiditätsbedürfnisse der Gesellschaft, ihre Zukunftsaussichten, die Marktentwicklung, die steuerlichen, gesetzgeberischen und sonstigen Rahmenbedingungen.

Dividendenzahlungen unterliegen der Kapitalertragsteuer (für weitere Informationen über die Kapitalertragsteuer in Deutschland siehe den Abschnitt 18 „Besteuerung“).

## 9 GESCHÄFTSKAPITAL, KAPITALISIERUNG UND VERSCHULDUNG

Die in den nachfolgenden Abschnitten 9.1 bis 9.3 enthaltenen Finanzinformationen sind dem verkürzten Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2018 (IFRS) bzw. dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommen und sind ungeprüft.

### 9.1 Kapitalisierung und Verschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Kapitalisierung und Verschuldung der Gesellschaft auf konsolidierter Basis zum 30. September 2018.

	<b>30. September 2018</b>
	<b>EUR IFRS (ungeprüft)</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten<sup>(1)</sup></b>	<b>17.495.236</b>
Garantiert	0
Besichert <sup>(2)</sup>	10.771.902
Nicht garantiert/ unbesichert	6.723.334
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>57.132.960</b>
Garantiert	0
Besichert <sup>(2)</sup>	39.775.407
Nicht garantiert/ unbesichert	17.357.553
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.471.653</b>
a) Grundkapital	10.162.500
b) Gesetzliche Rücklagen	0
c) Sonstige Rücklagen <sup>(3)</sup>	22.309.152
<b>Summe</b>	<b>107.099.848</b>

<sup>(1)</sup> Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten kurzfristige Schulden in Höhe von EUR 16.271.903.

<sup>(2)</sup> Grundsulden.

<sup>(3)</sup> Die sonstigen Rücklagen setzen sich zusammen aus: Kapitalrücklage in Höhe von EUR 107.621, Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 14.390.301, Bilanzgewinn in Höhe von EUR 4.623.401 sowie Anteile Minderheiten in Höhe von EUR 3.187.829.

Zum 30. September 2018 bestanden bei der Gesellschaft Fremdfinanzierungen (Summe aus kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten) in Höhe von EUR 57.679.310.

## 9.2 Nettoverschuldung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Nettoverschuldung der Gesellschaft auf konsolidierter Basis zum 30. September 2018.

		<b>30. September 2018</b>
		<b>EUR IFRS (ungeprüft)</b>
A.	Zahlungsmittel	4.177.408
B.	Zahlungsmitteläquivalente	0
C.	Wertpapiere im Handelsbestand	0
<b>D.</b>	<b>Flüssige Mittel (A)+(B)+(C)</b>	<b>4.177.408</b>
<b>E.</b>	<b>Kurzfristige Finanzforderungen<sup>(1)</sup></b>	<b>2.085.070</b>
F.	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.771.902
G.	Anteil kurzfristig fälliger Finanzschulden der langfristigen Finanzschulden	0
H.	Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>(2)</sup>	6.723.334
<b>I.</b>	<b>Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (F)+(G)+(H)</b>	<b>17.495.236</b>
<b>J.</b>	<b>Kurzfristige Netto-Finanzverbindlichkeiten (I)-(E)-(D)</b>	<b>11.232.758</b>
K.	Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>10.500.000</b>
L.	Begebene Anleihen (einschließlich Wandelanleihen)	0
M.	Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten <sup>(3)</sup>	46.632.960
<b>N.</b>	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten (K)+(L)+(M)</b>	<b>57.132.960</b>
<b>O.</b>	<b>Netto-Finanzverschuldung (J)+(N)</b>	<b>68.365.718</b>

<sup>(1)</sup> Die kurzfristigen Finanzforderungen setzen sich zusammen aus Vorratsimmobilien (TEUR 680), Forderungen aus Lieferung und Leistung (TEUR 283), Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 400) sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte (TEUR 722).

<sup>(2)</sup> Die sonstigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten setzen sich zusammen aus sonstigen Darlehen (TEUR 5.500), Rückstellungen (TEUR 432), Ertragsteuerschulden (TEUR 135), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 191) und sonstige Verbindlichkeiten (TEUR 465).

<sup>(3)</sup> Die sonstigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus sonstigen Darlehen von TEUR 30.925 und latenten Steuern i.H.v. TEUR 15.704.

## 9.3 Eventualverbindlichkeiten, indirekte Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 30. September 2018 bestanden keine Eventualverbindlichkeiten und keine indirekten Verbindlichkeiten.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen zum 30. September 2018 in der Verpflichtung zum Erwerb zweier unbebauter Grundstücke in Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt Friedrichsdorf zu einem Kaufpreis von insgesamt ca. EUR 3,5 Mio.

## 9.4 Erklärung zum Geschäftskapital

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass der ERWE-Konzern aus heutiger Sicht in der Lage ist, mindestens in den nächsten zwölf Monaten ab dem Datum dieses Prospekts sämtlichen fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, und dass das Geschäftskapital für die derzeitigen Bedürfnisse während dieses Zeitraums ausreicht.

## 10 AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

### 10.1 Hinweis zur Darstellung der ausgewählten Finanzdaten

*Anleger sollten die in den nachstehenden Tabellen enthaltenen Finanzinformationen zusammen mit den weiteren Finanzinformationen in diesem Prospekt, insbesondere in den Abschnitten 2 „Risikofaktoren“ und 12 „Geschäftstätigkeit“ sowie den geprüften Jahresabschlüssen der Gesellschaft (HGB) für die zum 31. Dezember 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahre, den ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Gesellschaft (IFRS) für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 sowie den ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss der Gesellschaft (HGB) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018, die im Abschnitt 20 „Finanzinformationen“ dieses Prospekts ab Seite F-1 enthalten sind, lesen.*

*Sofern Finanzinformationen in den nachstehenden Tabellen als „geprüft“ gekennzeichnet sind, bedeutet dies, dass sie den vorgenannten geprüften Jahresabschlüssen der Gesellschaft entnommen wurden.*

*Nicht aus den vorgenannten geprüften Jahresabschlüssen, sondern aus dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 oder dem Rechnungswesen der Gesellschaft entnommene bzw. aus den geprüften Jahresabschlüssen oder dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abgeleitete Finanzinformationen sind als „ungeprüft“ gekennzeichnet.*

*Die Finanzinformationen für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 sind dem ungeprüften verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 entnommen.*

*Die Finanzinformationen für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018 sind dem ungeprüften verkürzten Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 1. Mai 2018 entnommen.*

*Die Finanzinformationen für die zum 31. Dezember 2017 und 2016 endenden Geschäftsjahre sind dem geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft (HGB) für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr entnommen. Bei den Finanzinformationen für das Geschäftsjahr 2016, die in den folgenden Darstellungen den Angaben für das Geschäftsjahr 2017 gegenübergestellt werden, handelt sich jeweils um die Vorjahresvergleichszahlen.*

*Die acms GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Maillingerstraße 32, 80636 München, Deutschland, hat die nach Handelsgesetzbuch (HGB) erstellten Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahre nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.*

*Der ungeprüfte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 wurde nach den Vorgaben der IFRS für Zwischenberichterstattung (IAS 34) erstellt.*

*Nachfolgend werden somit HGB-Finanzinformationen neben IFRS-Finanzinformationen dargestellt.*

*Die folgenden Zahlenangaben wurden kaufmännisch gerundet. Aufgrund der Rundungen addieren sich die in den Tabellen aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100,0 % auf. Im Hinblick auf die folgenden Finanzinformationen bedeutet „n/a“, dass die entsprechende Zahl nicht verfügbar ist, während eine Null („0“) bedeutet, dass die entsprechende Zahl verfügbar, aber auf Null gerundet worden ist.*

## 10.2 Ausgewählte Daten aus der Gewinn- und Verlustrechnung

	<b>Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018</b>
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.754.622
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-886.621
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>868.001</b>
Sonstige betriebliche Erträge	49.722
Personalkosten	-243.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-874.340
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.127.528
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>8.927.150</b>
Finanzerträge	9.276
Finanzaufwendungen	-1.311.326
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.625.101</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.507.353
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>5.117.748</b>
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.623.401
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	494.347

	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Mai 2018</b>	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017</b>	<b>Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016</b>
	(in EUR)	(in EUR)	(in EUR)
	(HGB, ungeprüft)	(HGB, geprüft)	(HGB, geprüft)
Sonstige betriebliche Erträge	n/a	627	442
Personalaufwand	n/a	20.000	24.000
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	72	884	1.077
Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.295	394.597	105.597
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	n/a	0	2.909
Abschreibungen auf Finanzanlagen	n/a	0	55.284
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	n/a	0	48
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-116.367</b>	<b>-414.854</b>	<b>-182.655</b>
Verlustvortrag	-591.513	-176.659	5.995
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-707.880</b>	<b>-591.513</b>	<b>-176.659</b>

## 10.3 Ausgewählte Daten aus der Bilanz

	<b>Zum 30. September</b>
	<b>2018</b>
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	5
Sachanlagen	166.744
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100.593.000
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77.619
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2
	<b>100.837.370</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorratsimmobilien	680.092
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	282.501
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	722.477
Liquide Mittel	4.177.408
	<b>6.262.478</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>
<b>Eigenkapital</b>	
Gezeichnetes Kapital	10.162.500
Kapitalrücklage	107.621
Gewinnrücklagen	14.390.301
Bilanzgewinn	<b>4.623.401</b>
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	<b>29.283.823</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	<b>3.187.829</b>
	<b>32.471.653</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzschulden	41.425.407
Rückstellungen	3.258
Latente Steuerschulden	15.704.296
	<b>57.132.960</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	432.189
Ertragsteuerschulden	134.905
Finanzschulden	16.271.903
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.097
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0
Sonstige Verbindlichkeiten	465.142
	<b>17.495.236</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>

	<u>Zum 1. Mai</u>	<u>Zum 31. Dezember</u>	<u>Zum 31. Dezember</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(in EUR)</u>	<u>(in EUR)</u>	<u>(in EUR)</u>
	<u>(HGB, ungeprüft)</u>	<u>(HGB, geprüft)</u>	<u>(HGB, geprüft)</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	5	5	5
II. Sachanlagen			
Betriebs und Geschäftsausstattung	397	469	1.353
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	2	2	2
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.500.000	n/a	n/a
Guthaben bei Kreditinstituten	649.921	841.062	1.068.727
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	1.582	n/a	n/a
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b><u>3.151.906</u></b>	<b><u>841.538</u></b>	<b><u>1.070.087</u></b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital			
	1.100.000	1.100.000	1.100.000
II. Kapitalrücklage			
	107.621	107.621	107.621
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.835	13.835	13.835
IV. Bilanzverlust			
	-707.880	-591.513	-176.659
	<b><u>513.576</u></b>	<b><u>629.943</u></b>	<b><u>1.044.796</u></b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	106.256	115.160	23.218
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36	n/a	n/a
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.640	90.535	1.264
Sonstige Verbindlichkeiten	2.500.399	5.900	809
	<b><u>2.532.075</u></b>	<b><u>96.435</u></b>	<b><u>2.073</u></b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b><u>3.151.906</u></b>	<b><u>841.538</u></b>	<b><u>1.070.087</u></b>

## 10.4 Ausgewählte Daten aus der Kapitalflussrechnung

	Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018
	(in EUR)
	(IFRS, ungeprüft)
Konzernergebnis vor Steuern	7.625.101
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	13.426
Bewertungsergebnis	-9.127.528
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-164.915
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	59.698
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	293.656
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-218.949
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	-5.789
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-1.525.301</b>
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-11.393.671
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.230.941
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	-73.082
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.697.694</b>
Aufnahme von Finanzschulden	15.298.416
Rückzahlung von Finanzschulden	1.780.856
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.517.560</b>
Veränderung der liquiden Mittel	-705.435
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	4.882.843
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.177.408</b>

### Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind

erhaltene Zinsen	9.276
gezahlte Zinsen	1.304.415
gezahlte Ertragsteuern	23.760

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 TEUR -1.525. Geprägt wurde dieser durch das Konzernergebnis von TEUR 7.625, bereinigt um die nicht zahlungswirksamen Bewertungsergebnisse in Höhe von TEUR 9.128 und die Abschreibungen von TEUR 13.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit belief sich im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 auf TEUR -12.698. Dieser resultierte im Wesentlichen aus Auszahlungen für den Erwerb von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in Krefeld in Höhe von TEUR -11.394 sowie aus Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR -1.231.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 bei TEUR 13.518 und resultierte überwiegend aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilie in Krefeld sowie aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung von Investitionen in bestehende

Immobilien. Insgesamt beliefen sich die Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen auf TEUR 15.298. Gegenläufig wurden im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 Darlehen in Höhe von TEUR 1.781 getilgt.

Die liquiden Mittel des ERWE-Konzerns haben sich im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 um TEUR 705 verringert. Die Zahlungsmittel verringerten sich im Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 somit auf TEUR 4.177.

## **10.5 Erläuterung der Veränderungen der Vermögens- und Ertragslage der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum**

*Die nachfolgende Darstellung der Veränderungen der Vermögens- und Ertragslage der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahreszeitraum soll in Ermangelung eines Lageberichts die Entwicklung des operativen Geschäfts der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 verglichen mit dem Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 erläutern.*

*Die nachfolgenden Zahlen wurden den im Abschnitt „Finanzteil“ auf den Seiten F-49 ff. bzw. F-57 ff. abgedruckten Jahresabschlüssen der ERWE Real Estate GmbH für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 nach HGB entnommen und sind im Zusammenhang mit diesen zu lesen. Die Jahresabschlüsse der ERWE Real Estate GmbH für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2017 und zum 31. Dezember 2016 nach HGB wurden von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die nachfolgende Darstellung erfolgt in TEUR. Die vorgenannten Abschlüsse sind jedoch in EUR erstellt, so dass sich nachfolgend Rundungsdifferenzen gegenüber den Abschlüssen ergeben können.*

### **Ertragslage**

Die Entwicklung des operativen Geschäfts der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 war im Wesentlichen geprägt durch die Übertragung des wesentlichen operativen Geschäfts und der Mitarbeiter auf die ERWE GmbH.

#### *Umsatzerlöse*

Die Umsatzerlöse der ERWE Real Estate GmbH betragen im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 TEUR 1.152. Dies bedeutete einen Anstieg um TEUR 466 (67,9 %) gegenüber den Umsatzerlösen im Vorjahreszeitraum von TEUR 686.

Diese Erhöhung der Umsatzerlöse beruhte im Wesentlichen auf der Endabrechnung in 2017 von zum 31. Dezember 2016 noch in Arbeit befindlichen Aufträgen.

#### *Sonstige betriebliche Erträge*

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 von TEUR 198 um TEUR 134 (67,7 %) auf TEUR 64. In 2016 beinhaltete diese Position einmalige Erträge aus der Ausbuchung von verjährten Verbindlichkeiten von TEUR 160, die in 2017 nicht mehr bestanden.

#### *Materialaufwand, Personalaufwand*

Der Materialaufwand verringerte sich aufgrund der geringeren Inanspruchnahme von Fremdleistungen von TEUR 132 in 2016 um TEUR 43 (32,6%) auf TEUR 89 in 2017.

Aufgrund der Übertragung der Mitarbeiter auf die ERWE GmbH verringerte sich der Personalaufwand (Rückgang von TEUR 554 um TEUR 256 oder 46,2 % auf TEUR 298) deutlich.

#### *Sonstige betriebliche Aufwendungen*

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 gegenläufig zum Personalaufwand im Wesentlichen aufgrund der Inanspruchnahme von Fremdpersonal nach Übertragung des eigenen Personals auf die ERWE GmbH von TEUR 188 im Vorjahr um TEUR 191 (101,6 %) auf TEUR 379.

### *Zinsen und ähnliche Aufwendungen*

Der Zinsaufwand erhöhte sich im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 109 gegenüber TEUR 33 (Anstieg um TEUR 76 oder 230,3 %) im Vorjahr. Ursächlich hierfür ist die Inanspruchnahme eines zusätzlichen Darlehens im Geschäftsjahr 2017.

### *Jahresüberschuss*

Im Ergebnis ging der Jahresüberschuss der ERWE Real Estate GmbH im Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 65 von TEUR 75 auf TEUR 10 zurück.

### *Vermögenslage*

#### *Aktiva*

Das Anlagevermögen der ERWE Real Estate GmbH zum 31. Dezember 2017 lag mit TEUR 57 um TEUR 155 niedriger als noch zum Vorjahresstichtag. Dieser Rückgang beruhte im Wesentlichen auf der Übertragung des operativen Geschäfts der ERWE Real Estate GmbH auf die ERWE GmbH und die entsprechenden Vermögensabgänge von Sachanlagen, die von TEUR 108 auf null zurück gingen, und Finanzanlagen, hier insbesondere den Beteiligungen an anderen Unternehmen, die um TEUR 40 auf TEUR 52 zurückgingen.

Im Bereich des Umlaufvermögens gingen aufgrund der Endabrechnung der in Arbeit befindlichen Aufträge diese von TEUR 317 auf null zurück. Dafür erhöhten sich Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von TEUR 504 um TEUR 388 auf TEUR 892. Die Guthaben bei Kreditinstituten stiegen von TEUR 1 auf TEUR 399.

#### *Passiva*

Bei den Passiva war aufgrund der Übertragung des wesentlichen operativen Geschäfts und der Mitarbeiter auf die ERWE GmbH ein Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 191 um TEUR 168 auf TEUR 23 zu verzeichnen. Aufgrund der Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln an ein Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht, war ein Anstieg der entsprechenden Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von TEUR 114 um TEUR 107 auf TEUR 221 zu verzeichnen. Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 648 um TEUR 407 auf TEUR 1.055 ist im Wesentlichen durch eine weitere Darlehensaufnahme begründet.

Das Eigenkapital stieg aufgrund des Jahresüberschusses (TEUR 10) von TEUR 10 zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 20 zum 31. Dezember 2017.

Insgesamt stieg die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 von TEUR 1.054 um TEUR 299 auf TEUR 1.353 an.

## 11 PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN (IFRS)

### 11.1 Einleitung

Mit Eintragung im Handelsregister am 2. Mai 2018 erwarb die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG, insgesamt „ERWE AG“) sämtliche Anteile an der ERWE Properties GmbH (vormals: ERWE Retail Immobilien GmbH, insgesamt „ERWE GmbH“) durch Ausgabe von 9.062.500 Aktien zu EUR 1,00.

Aufgrund dieses Erwerbs hat die ERWE AG eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018, jeweils ergänzt um Pro-Forma-Erläuterungen (zusammen die „**Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen**“), erstellt.

Der Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen der Erwerb der ERWE GmbH auf die Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie auf die Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018 der ERWE AG gehabt hätte, wenn der Konzern der ERWE AG bereits seit dem 1. Januar 2017 in der durch den Erwerb der ERWE GmbH geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der ERWE AG wurden durch die ERWE AG auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt. Die Erstellung erfolgte ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der Gesellschaft wider.

Da die Darstellungen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG gewesen wäre, wenn die beschriebene Transaktion tatsächlich bereits zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE AG nach dem Erwerb der ERWE GmbH entwickeln wird.

Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen sind nur in Verbindung mit dem geprüften handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE AG zum 31. Dezember 2017 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017), dem ungeprüften handelsrechtlichen Zwischenabschluss der ERWE AG zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018) und dem ungeprüften Konzernzwischenabschluss der ERWE AG zum 30. September 2018 (vom 2. Mai bis 30. September 2018) zu lesen und sind alleine nicht aussagekräftig.

#### Historische Finanzinformationen

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen werden die folgenden Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Der geprüfte handelsrechtliche Jahresabschluss der ERWE AG zum 31. Dezember 2017 (vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017)
- Der ungeprüfte handelsrechtliche Zwischenabschluss der ERWE AG zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018)
- Der ungeprüfte handelsrechtliche Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH zum 1. Mai 2018 (vom 1. Januar bis 1. Mai 2018)
- Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der ERWE AG zum 30. September 2018 (vom 2. Mai bis 30. September 2018)

### 11.2 Grundsätze der Erstellung

Die erforderlichen Pro-Forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen, wie sie in den Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschrieben sind.

Die Darstellungen und Pro Forma Angaben stellen Pro-Forma-Finanzinformationen im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Europäischen Kommission vom 29. April 2004 und des vom Institut der

Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) dar.

### **11.3 Erwerb der ERWE GmbH**

Mit Eintragung im Handelsregister am 2. Mai 2018 erwarb die ERWE AG sämtliche Anteile an der ERWE GmbH durch Ausgabe von 9.062.500 Aktien zu EUR 1,00.

### **11.4 Vorgehensweisen und Annahmen bei der Erstellung**

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. September 2018 und wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Die historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Finanzinformationen wurden für die ERWE AG und den Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 sowie vom 1. Januar bis 1. Mai 2018 in Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Aufgrund der Anwendung der IFRS Rechnungslegungsvorschriften für den ERWE-Konzern ab dem 2. Mai 2018 wurden die historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS (wie diese in der EU angewendet werden) angepasst.

### **11.5 Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen der ERWE AG an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS**

#### **1. Januar bis 31. Dezember 2017**

Die historische Gewinn- und Verlustrechnung der ERWE AG wurde in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 ergeben sich zwischen den handelsrechtlichen Finanzinformationen und denen gem. der Bilanzierungsvorschriften der IFRS keine zahlenmäßigen bzw. ausweistechnischen Unterschiede. Anpassungen der historischen Finanzinformationen waren somit nicht erforderlich. Der geprüfte handelsrechtliche Abschluss zum 31. Dezember 2017 befindet sich im Abschnitt 20 „Finanzinformationen“.

#### **1. Januar bis 1. Mai 2018**

Die historische Gewinn- und Verlustrechnung der ERWE AG wurde in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 1. Mai 2018 ergeben sich zwischen den handelsrechtlichen Finanzinformationen und denen gem. der Bilanzierungsvorschriften der IFRS keine zahlenmäßigen bzw. ausweistechnischen Unterschiede. Anpassungen der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungsvorschriften der IFRS waren nicht erforderlich. Der ungeprüfte handelsrechtliche Zwischenabschluss zum 1. Mai 2018 befindet sich im Abschnitt 20 „Finanzinformationen“.

### **11.6 Ausweisanpassungen der historischen Finanzinformationen des Gruppen-Zwischenabschlusses der ERWE GmbH an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS**

Die historischen Gewinn- und Verlustrechnungen der ERWE GmbH und ihrer Tochtergesellschaften und zusammen als der historische Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH wurden in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Im Zuge der Anpassung der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungsvorschriften der IFRS wurden die historischen Gewinn- und Verlustrechnungen entsprechend übergeleitet.

#### **1. Januar bis 31. Dezember 2017**

ERWE Gruppen-  
Zwischenabschluss HGB

ERWE Gruppen-  
Zwischenabschluss IFRS

ERWE Gruppen-  
Zwischenabschluss  
HGB

ERWE Gruppen-  
Zwischenabschluss  
IFRS

---

		in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse		1.379	
	Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		1.379
Sonstige betriebliche Erträge		65	
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-572	-572
	<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>807</b>
	Sonstige betriebliche Erträge		65
Personalaufwendungen	Personalkosten	-139	-139
Abschreibungen		-405	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.227	-1.242
	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		24.175
	<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>23.666</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Finanzerträge	3	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Finanzaufwendungen	-1.457	-1.457
Finanzerträge			
	<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>22.212</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-32	-7.484
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-2.385</b>	
Sonstige Steuern			
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.385</b>	<b>14.728</b>

Die historischen Umsatzerlöse enthalten sowohl Mieterlöse als auch Erlöse aus Betriebs- und Nebenkosten. Beide Positionen wurden im Zuge der Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS in Höhe von TEUR 1.379 in der Position Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung zusammengefasst. Die historischen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren wurden in Höhe von TEUR -572 in die Position Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung umgegliedert. Im Zuge der Anpassung der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS wurden sämtliche Immobilien in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dementsprechend wurden die historischen Abschreibungen in Höhe von TEUR 390 auf die Gebäude eliminiert. Die restlichen historischen Abschreibungen von TEUR 15 wurden in die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert. Aus der Aufwertung der Immobilien entsteht ein Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 24.175. Dem folgend waren passive latente Steuern in Höhe von TEUR -7.452 unter der Position Ertragsteuern zu erfassen.

**1. Januar bis 1. Mai 2018**

ERWE Gruppen- Zwischenabschluss HGB	ERWE Gruppen- Zwischenabschluss IFRS	ERWE Gruppen- Zwischenabschluss HGB	ERWE Gruppen- Zwischenabschluss IFRS
		in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse		641	
	Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		641
Sonstige betriebliche Erträge		84	
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-338	-338
	<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>		<b>303</b>
	Sonstige betriebliche Erträge		84
Personalaufwendungen	Personalkosten	-165	-165
Abschreibungen		-231	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.796	-503
	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		18.433
	<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>		<b>18.152</b>
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Finanzerträge	13	13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Finanzaufwendungen	-625	-675
Finanzerträge			
	<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>17.490</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-5.682
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-2.417</b>	
Sonstige Steuern			
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.417</b>	<b>11.808</b>

Die historischen Umsatzerlöse enthalten sowohl Mieterlöse als auch Erlöse aus Betriebs- und Nebenkosten. Beide Positionen wurden im Zuge der Anpassung an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS in Höhe von TEUR 641 in der Position Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung zusammengefasst. Die historischen Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren wurden in Höhe von TEUR -338 in die Position Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung umgegliedert.

Im Zuge der Anpassung der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS wurden sämtliche Immobilien in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 als Finanzinvestition

gehaltene Immobilien klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dementsprechend wurden die historischen Abschreibungen von TEUR 224 auf die Gebäude eliminiert. Die restlichen historischen Abschreibungen von TEUR 7 wurden in die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ungegliedert. Aus der Aufwertung der Immobilien entsteht ein Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 18.433. Dem folgend waren passive latente Steuern in Höhe von TEUR -5.682 unter der Position Ertragsteuern zu erfassen.

Weiterhin wurde im Zuge der Anpassung der historischen Finanzinformationen an die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der IFRS einmalige Finanzierungskosten nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der jeweils gewährten Darlehen verteilt. Dementsprechend wurden die historischen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, in denen diese Finanzierungskosten vollumfänglich aufwandswirksam erfasst wurden, um insgesamt TEUR 1.300 entlastet. Die Position Finanzaufwendungen wurde anteilig mit TEUR 50 belastet.

## 11.7 Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Ausgangszahlen					
	Historische Finanzinformationen		Summe	Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV
	ERWE AG	ERWE GmbH Gruppen- Zwischenabschluss				
	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017	01.01.-31.12.2017	
(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	1.379	1.379		0	1.379
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-572	-572		0	-572
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>0</b>	<b>807</b>	<b>807</b>		<b>0</b>	<b>807</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1	65	66	(1)	-30	36
Personalkosten	-20	-139	-159		0	-159
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-395	-1.242	-1.638	(1)	30	-1.608
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	24.175	24.175		0	24.175
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>-415</b>	<b>23.666</b>	<b>23.251</b>		<b>0</b>	<b>23.251</b>
Finanzerträge	0	3	3		0	3
Finanzaufwendungen	0	-1.457	-1.457		0	-1.457
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-415</b>	<b>22.212</b>	<b>21.797</b>		<b>0</b>	<b>21.797</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-7.484	-7.484		0	-7.484
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>-415</b>	<b>14.728</b>	<b>14.313</b>		<b>0</b>	<b>14.313</b>
Davon entfallen auf:						
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	0	1.473	1.473		0	1.473
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	-415	13.254	12.840		0	12.840

## 11.8 Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 31. Dezember 2017

- (1) Eliminierung von Aufwendungen und Erträgen zwischen der ERWE AG und dem Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH im Zeitraum zwischen dem 1. Januar bis 31. Dezember 2017.

## 11.9 Pro-Forma-Konzerninformationen 1. Januar bis 30. September 2018

	Ausgangszahlen				Pro-Forma Erläuterungen	Pro-Forma Anpassungen	Pro-Forma GuV
	Historische Finanzinformationen			Summe			
	ERWE AG	ERWE GmbH Gruppen- Zwischenabschluss	ERWE Konzern				
	01.01.-01.05.2018	01.01.-01.05.2018	02.05.-30.09.2018	01.01.-30.09.2018			
(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)	(ungeprüft)		
TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR		
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	641	1.755	2.396		0	2.396
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-338	-887	-1.225		0	-1.225
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>0</b>	<b>304</b>	<b>868</b>	<b>1.171</b>		<b>0</b>	<b>1.171</b>
Sonstige betriebliche Erträge	0	84	50	134	(1)	-40	94
Personalkosten	0	-165	-244	-409		0	-409
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-116	-503	-874	-1.493	(1)	40	-1.453
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	18.433	9.127	27.560		0	27.560
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>-116</b>	<b>18.152</b>	<b>8.927</b>	<b>27.079</b>		<b>0</b>	<b>27.079</b>
Finanzerträge	0	13	9	22		0	22
Finanzaufwendungen	0	-675	-1.311	-1.986		0	-1.986
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-116</b>	<b>17.490</b>	<b>7.625</b>	<b>25.115</b>		<b>0</b>	<b>25.115</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	-5.682	-2.507	-8.189		0	-8.189
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>-116</b>	<b>11.808</b>	<b>5.118</b>	<b>16.926</b>		<b>0</b>	<b>16.926</b>

Davon entfallen auf:

<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>0</b>	<b>1.176</b>	<b>494</b>	<b>1.670</b>	<b>0</b>	<b>1.670</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-116</b>	<b>10.632</b>	<b>4.623</b>	<b>15.255</b>	<b>0</b>	<b>15.255</b>

## **11.10 Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen 1. Januar bis 30. September 2018**

- (1) Eliminierung von Aufwendungen und Erträgen zwischen der ERWE AG und dem Gruppen-Zwischenabschluss der ERWE GmbH im Zeitraum zwischen dem 1. Januar bis 1. Mai 2018.

## **11.11 Bescheinigung**

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 sowie eine Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellte Unternehmenstransaktion auf die historischen Abschlüsse der ERWE Immobilien AG gehabt hätte, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums der jeweiligen Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnungen in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da Pro-Forma-Finanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums der Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnungen stattgefunden hätten. Folglich geben wir auch kein Urteil über die tatsächlichen Auswirkungen der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Unternehmenstransaktion ab. Die Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegebenen Rechnungslegungshinweises: Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW RH HFA 1.004) liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Dies umfasst auch die Würdigung der Gesamtdarstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung oder prüferische Durchsicht der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze (IFRS), Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweises: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, 26. November 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Jens Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

gez. Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer

## 12 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

### 12.1 Überblick

ERWE ist ein Immobilienunternehmen, das sich auf den Erwerb, die Revitalisierung und Repositionierung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien vorwiegend in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern konzentriert. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie auch innerstädtischer Einzelhandel.

Die Gesellschaft führt nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH, nachfolgend „**ERWE GmbH**“) im Mai 2018 die Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelszentren der bereits seit 2005 bestehenden ERWE REAL ESTATE GmbH, die ihr operatives Geschäft im Juni 2017 an die ERWE GmbH übertragen hatte, fort, die in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit namhaften Joint-Venture Partnern bereits eine ganze Reihe von Einzelhandelszentren erfolgreich entwickelt oder revitalisiert hatte.

ERWE revitalisiert und repositioniert für ihr eigenes Bestandsportfolio und in Einzelfällen auch auf Rechnung Dritter Objekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Die Revitalisierung von Immobilien geht über reine Sanierungsmaßnahmen hinaus und umfasst ggf. auch Umgestaltungsmaßnahmen sowie Neukonzeptionierungen der Objektnutzung für eine zeitgemäße Nutzung des jeweiligen Bestandsobjekts. Eine Konzeptanalyse ergibt, wie und wann das Objekt für Investoren oder zukünftige Mieter ansprechend ist und wird so an veränderte gesellschaftliche oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen angepasst. Beispielsweise werden dementsprechend Flächenzuschneide eines Objekts verändert oder Einzelhandelsflächen zur Nutzung als Bürofläche oder als Hotel umgewidmet. Um die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Revitalisierung zu beurteilen, muss zunächst eine gründliche Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Von wesentlicher Bedeutung ist diesbezüglich vor allem die Berücksichtigung der baulichen, rechtlichen (ggf. einschließlich Denkmalschutz) und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Im Einzelfall ist ERWE auch im Bereich der Projektentwicklung tätig. Die Projektentwicklung umfasst die Konzeption und Planung zur Realisierung von in der Regel größeren Bauprojekten. Zur Projektentwicklung gehören damit Planung/Konzeption, Steuerung, Durchführung und Überwachung und diesbezüglich sämtliche Maßnahmen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um eines oder mehrere Grundstücke zu bebauen oder eine sonstige Nutzung vorzubereiten.

Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der Gesellschaft in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen. ERWE verfügt zum Datum des Prospekts über insgesamt drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld mit einer Gesamtmietfläche von 41.172 m<sup>2</sup>. Hiervon waren zum 30. September 2018 62 % vermietet. Darüber hinaus hat ERWE für die Projektentwicklung einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf für die Errichtung eines Gewerbeparks abgeschlossen. Zudem hatte ERWE im Jahr 2017 den Auftrag zur Steuerung der umfangreichen Sanierung und Modernisierung des Frankfurt Airport Center 1 („**FAC 1**“) erhalten und war diesbezüglich zunächst ausschließlich auf fremde Rechnung tätig. Ende Oktober 2018 hat ERWE nunmehr einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an diesem Objekt abgeschlossen.

Seit der am 2. Mai 2018 erfolgten Einbringung der ERWE GmbH erzielte ERWE im Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,75 Mio.

### 12.2 Wettbewerbsstärken

ERWE zeichnet sich nach eigener Auffassung durch die folgenden Wettbewerbsstärken aus, die bisher und auch zukünftig die wichtigsten Erfolgsfaktoren sein werden:

#### **Langjährige Erfahrung des Managements im deutschen Immobilienmarkt und Fähigkeit, geeignete Immobilien zu identifizieren und erfolgreich zu revitalisieren**

ERWE verfolgt das Ziel eines nachhaltigen Bestandsaufbaus hochattraktiver Gewerbeimmobilien in bevorzugten innerstädtischen Lagen Deutschlands. Dazu verfügt ERWE über ihr Management nach eigener Einschätzung über ausgeprägte kaufmännische, technische und architektonische Expertise zur Umsetzung anspruchsvoller

Projekte und zum langfristigen Management von Immobilienbeständen. Für Kompetenz, Erfahrung und Leidenschaft steht ein Team aus Immobilienexperten unter der Führung der beiden Vorstandsmitglieder Heinz-Rüdiger Weitzel und Axel Harloff, die zum Datum des Prospekts gemeinsam die Mehrheit der Anteile an der Gesellschaft halten. Sowohl Herr Weitzel als auch Herr Harloff verfügen jeweils über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Die Gesellschaft steuert den Wertschöpfungsprozess von der Standortakquisition über die Entwicklung durch Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen, Vermietung sowie Verwaltung und auch bis zu einem möglichen Verkauf der Immobilie.

Darüber hinaus hat das Management der ERWE in der Vergangenheit über ihr Netzwerk von Kontakten immer wieder Möglichkeiten für den Erwerb von geeigneten Immobilien zu günstigen Konditionen identifiziert und diese Erwerbe erfolgreich revitalisiert bzw. entwickelt. So wurden im Geschäftsjahr 2018 bereits zwei Objekte in Lübeck und Krefeld übernommen, die nach Einschätzung der Gesellschaft ein erhebliches Entwicklungspotential aufweisen.

### **Kompetenz in der Projektentwicklung**

Die Gesellschaft führt die Aktivitäten der Vorläufergesellschaft, der ERWE REAL ESTATE GmbH, in der Projektentwicklung fort. ERWE verfügt damit über ihr Management über eine ausgeprägte Kompetenz im Bereich Projektentwicklung insbesondere in Bezug auf die Akquisition neuer Standorte, die Grundstücksicherung und Arrondierung, die Grundlagenermittlung zu Städtebau und Architektur, die Projektrealisierung und Baumanagement, die Sondierung von potenziellen Mietern und Nutzern, die Erarbeitung von Nutzungskonzepten, die Baurechtschaffung, insbesondere Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die Entwicklung von Finanzierungskonzepten sowie Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital und Vermietung und Verkauf der Objekte.

### **Finanzierungsmöglichkeiten über den Kapitalmarkt**

ERWE verfügt als börsennotiertes Unternehmen über die Möglichkeit, zusätzliches Eigenkapital über Bar- oder Sachkapitalerhöhungen zu generieren. Im Gegensatz zu nicht börsennotierten Wettbewerbern kann sich ERWE damit über derartige eigenkapitalorientierte Maßnahmen langfristig Spielraum für die aktive Gestaltung ihrer unternehmerischen Zukunft schaffen. Auch verfügt ERWE mit ihren Vorständen über langjährige erfolgreiche Erfahrungen im Bereich Kapitalmarktfinanzierung, nicht nur in Bezug auf Eigenkapitaltransaktionen (Bar- und Sachkapitalerhöhungen), sondern auch in Bezug auf die Emission von Equity-linked Produkten (insbesondere Wandelanleihen) sowie Anleihen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die zukünftige Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Börsenhandel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*), ein Börsensegment mit höheren Transparenzstandards als der derzeitigen Notierung der Aktien der Gesellschaft im Segment Basic Board, insbesondere die Attraktivität der Gesellschaft sowohl für nationale als auch internationale Investoren steigern wird, da zum einen einige Investoren grundsätzlich ausschließlich Investments im regulierten Markt tätigen bzw. tätigen dürfen und zum anderen die hohen Transparenzanforderungen des *General Standard* zu erfüllen sind und damit ein breites Investorenpublikum ansprechen.

## **12.3 Unternehmensstrategie**

Die Hauptziele von ERWE bestehen darin, durch den weiteren Aufbau eines Cashflow-starken Gewerbeimmobilienportfolios ertragsorientiert zu wachsen und dieses durch die Entwicklung von entwicklungsfähigen Objekten und Projekten zu verstärken. Diese Ziele sollen durch Umsetzung der folgenden Teilstrategie erreicht werden:

### **Steigerung des Unternehmenswerts durch Akquisition von Immobilien mit Entwicklungspotenzial**

Immobilieninvestoren erwerben unterschiedliche Immobilienarten. Vielen Investoren fokussieren sich auf langfristige Immobilien, die einen konstanten positiven Cash Flow generieren und wenig bis keinen Veränderungen unterliegen. Immobilien, die einen hohen Leerstand und/oder einen Renovierungsstau aufweisen, sind nach Einschätzung der Gesellschaft für viele Immobilieninvestoren uninteressant, da sie einer besonderen diesbezüglichen Kompetenz bedürfen. Denn es ist oft erforderlich, die betreffenden Objekte zu sanieren und dabei umfangreiche Änderungen des Gebäudes und seiner Nutzung vorzunehmen.

ERWE verfolgt eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes. ERWE beabsichtigt, den Unternehmenswert zukünftig weiter durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu steigern, sobald sich dazu aus Sicht von ERWE strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben. Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt ERWE unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten den Aufbau eines Portfolios mit einem Gesamtwert von ca. EUR 500 Mio. bis EUR 1 Mrd. bei einer dauerhaften Etablierung des LTV (Loan-to-Value) unter 60 % an. ERWE fokussiert sich hierbei auf den Ankauf von Objekten in attraktiven innerstädtischen Lagen in Deutschland, hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotential aufweisen. ERWE verfügt nach eigener Einschätzung über diese Kompetenz und zudem über jahrelange Erfahrung in diesem Bereich.

Nach Einschätzung von ERWE sind diese Objekte zum Teil verhältnismäßig deutlich günstiger zu erwerben als bereits gut vermietete Bestandsobjekte, so dass sich ERWE auf die Entwicklung und Revitalisierung von Büro- und Geschäftshäusern sowie Hotelobjekten und innerstädtischem Einzelhandel konzentriert. Zu den wichtigsten Anlagekriterien für ERWE zählen Standorte in einer Stadt mit mehr als 10.000 Einwohnern in A- und B-Lagen, ein Investitionsvolumen von in jedem Einzelfall über EUR 10 Mio. und nachhaltige Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Revitalisierung und Repositionierung sowie ggf. Neubau.

### **Steigerung der Erträge durch Revitalisierung und Repositionierung**

ERWE übernimmt Objekte mit Entwicklungspotential, die im Erwerbszeitpunkt in der Regel zu unterdurchschnittlichen Mieten vermietet sind oder bereits höhere Leerstände aufweisen. Durch gezielte Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen, d.h. Investitionen in die Sanierung, Modernisierung oder den Umbau werden die Bestände für Mieter attraktiver, da sie zu einer höheren Besucherfrequenz, eine höheren Aufenthaltsdauer von Konsumenten führen oder durch Umwidmung von Flächen bzw. bauliche Veränderungen einem neuen, besser vermietbaren Nutzungskonzept zugeführt werden können. Ziel der Revitalisierungsmaßnahmen ist es jeweils, eine langfristige Vermietbarkeit und damit nachhaltige Nettoerträge aus der Bestandshaltung zu generieren. In der Folge der Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen lassen sich nach Einschätzung der Gesellschaft üblicherweise höhere Mieterträge durch höhere Ist-Mieten und eine Reduzierung von Leerständen erzielen. In Einzelfällen, vor allem im Zuge von Portfoliooptimierungen, schließt ERWE auch die Veräußerung von Objekten zu einem höheren Marktpreis, insbesondere nach erfolgreicher Durchführung von Maßnahmen zur Revitalisierung, nicht aus.

### **Optimierung des Portfolios durch aktives Asset Management**

ERWE plant, zukünftig weitere Immobilien mit Entwicklungspotential zur Entwicklung und Revitalisierung zu übernehmen und so zu optimieren, dass diese nachhaltig höhere Mieteinnahmen generieren. Entsprechend werden fortwährend Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten ausgelotet und ggf. umgesetzt. Sollten sich im Einzelfall trotz der grundsätzlichen Wachstumsstrategie von ERWE attraktive Verkaufsmöglichkeiten für eine Immobilie ergeben, wird sich ERWE ggf. von dem Objekt trennen. Bei der Evaluierung einer möglichen Desinvestition wird auch berücksichtigt, ob die freigesetzten Mittel aus einem Verkauf unmittelbar für interessante Neuinvestments eingesetzt werden können.

### **Ausnutzen der gegenwärtig im Markt bestehenden günstigen Finanzierungsbedingungen und Optimierung der Finanzierungsstruktur**

Seit einigen Jahren bestehen für Immobilieninvestitionen sehr günstige Finanzierungsbedingungen. Seit dem Jahr 2011 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins immer weiter abgesenkt und schließlich 2016 auf Null gesenkt. Seitdem hat die EZB mehrfach bekundet, den Leitzins vorerst auf diesem Rekordtief zu belassen und eine Anhebung des Leitzinses nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2019 in Aussicht gestellt.

ERWE überprüft fortlaufend die Möglichkeiten der Finanzierung und Refinanzierung ihres Immobilienbestands. Eine Refinanzierung zu günstigeren Bedingungen ergibt sich regelmäßig, wenn Investments durch eine Revitalisierung erfolgreich werden, d.h. neue, langfristig abgeschlossene Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern sowie eine höhere Auslastung vorliegen. Ziel von ERWE ist es, sowohl bei Neuinvestitionen als auch bei Refinanzierungen niedrige Zinssätze auf einen möglichst langen Zeitraum festzuschreiben. Ziel der Optimierung der Finanzierungsstruktur von ERWE ist dabei insbesondere eine dauerhafte Etablierung des LTV

(Loan-to-Value) unter 60 % (30. September 2018: 52,81 %) sowie die Reduzierung der (gewichteten) durchschnittlichen Fremdkapitalkosten (WACD), die zum 30. September 2018 4,74 % betragen.

## **12.4 Geschäftstätigkeit**

Seit der im Jahr 2017 eingeleiteten operativen Neuausrichtung der Gesellschaft ist ERWE in den folgenden Geschäftsfeldern in Bezug auf Gewerbeimmobilien tätig: Akquisition, Revitalisierung und Repositionierung, Projektentwicklung und Asset Management.

### **Akquisition**

Im Bereich Akquisition werden von ERWE fortlaufend neue Investmentmöglichkeiten sondiert, verhandelt und ggf. wahrgenommen. Im Rahmen der Akquisition greift ERWE auf ein gewachsenes Netzwerk von Immobilienanbietern zurück, sondiert auf Basis eigenständiger Recherchen und nutzt auch Angebote von Maklern und sonstigen Vermittlern. Die Akquisitionstätigkeit wird unterstützt durch eine Reihe von internen und externen Expertenteams für die Bewertung, Finanzierung, Projektierung sowie die rechtliche und steuerliche Ausgestaltung von Ankäufen und Investments.

ERWE verfügt zum Datum des Prospekts über insgesamt drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld. Darüber hinaus hat ERWE für die Projektentwicklung einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf für die Errichtung eines Gewerbeparks abgeschlossen. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der beiden Vorstandsmitglieder Heinz-Rüdiger Weitzel und Axel Harloff in der Immobilienbranche kann ERWE auf ein vielfältiges Netzwerk von Kontakten zu potentiellen Verkäufern und Vertriebsorganisationen zurückgreifen, so dass ERWE eine Vielzahl von Angeboten zum Erwerb von oder zur Beteiligung an Gewerbeimmobilien erhält. Auch wenn ERWE sich grundsätzlich auf den Erwerb von konsolidierungsfähigen Objekten bzw. Beteiligungen konzentriert, werden auch Angebote zum Erwerb von Minderheitsbeteiligungen geprüft.

ERWE beabsichtigt, ihr Gewerbeimmobilienportfolio künftig durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften deutlich zu erweitern, sobald sich dazu aus Sicht von ERWE strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben. Primär konzentriert sich ERWE dabei auf den Ankauf von Büro- und Geschäftshäusern, Hotel- und innerstädtischen Einzelhandelsobjekten in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotential aufweisen.

Vor dem Erwerb jeder Immobilie prüft ERWE zunächst die Lage der Immobilie, ihre Erschließung und verkehrstechnische Anbindung sowie die Einbindung in Regionen mit konstanten oder steigenden Bevölkerungszahlen. Zu den wichtigsten Anlagekriterien für ERWE zählen Standorte in einer Stadt mit mehr als 10.000 Einwohnern in A- und B-Lagen, ein Investitionsvolumen von in jedem Einzelfall über EUR 10 Mio. und nachhaltige Wertsteigerungsmöglichkeiten durch Revitalisierung und Repositionierung sowie ggf. Neubau.

### **Revitalisierung und Repositionierung**

Ein wesentlicher Teil der Geschäftstätigkeit von ERWE konzentriert sich auf die Entwicklung übernommener Gewerbeimmobilien durch Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen, durch die Wert- und Mietsteigerungspotentiale sowie eine höhere Vermietungsquote realisiert werden sollen.

Diesbezüglich prüft ERWE alle Maßnahmen, die der durchgreifenden Verbesserung der Bausubstanz durch Sanierung dienen. Zur Vorbereitung aller Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen führt ERWE detaillierte Kosten-Nutzen-Analysen durch, um zu ermitteln, ob die erforderlichen Investitionen durch die realisierbaren Wertsteigerungen in gewinnbringender Weise gedeckt werden können. ERWE beauftragt zur Ausführung von Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten ausschließlich externe Werkunternehmer, deren Dienstleistungen sich einerseits durch eine hohe Qualität, andererseits durch ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis auszeichnen. ERWE beschränkt sich bei der Umsetzung jeweils auf die Koordinierung und Steuerung der Bauarbeiten und der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Darüber hinaus prüft ERWE objektbezogen gegebenenfalls auch die Entwicklung völlig neuer Konzepte, beispielsweise die Umwandlung einer Einkaufspassage in Flächen für Gastronomie, Dienstleistungsanbieter, Büros, Wohnungen oder Hotel. In diesem Zusammenhang führt ERWE auch entsprechende Marketingmaßnahmen wie z.B. eine Umbenennung einzelner Objekte durch, um diese entsprechend durch ein „Rebranding“ neu zu positionieren.

Obwohl dies nicht zum Kern der eigentlichen Unternehmensstrategie von ERWE gehört, ist ERWE im Bereich Revitalisierung und Repositionierung in Einzelfällen auch im Auftrag und für Rechnung Dritter tätig.

## **Projektentwicklung**

Im Rahmen der Projektentwicklung unterstützt und fördert ERWE bevorstehende oder bereits laufende behördliche Verfahren zur Baugenehmigung sowie auch zur Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen, wie im Wege der bei der Aufstellung von Bauleitplänen vorgesehenen Öffentlichkeitsbeteiligung. Gegebenenfalls trägt ERWE für die erforderliche Erschließung der Grundstücke Sorge. Sofern ERWE den Umbau von Gewerbeimmobilien selbst durchführen lässt, holt ERWE zuvor die erforderlichen Baugenehmigungen ein und stellt sicher, dass während der Konzeption der Gebäude und der anschließenden Bauausführung die jeweils einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, wie Abstandsflächen und Zufahrten, erfüllt werden. Zudem überwacht ERWE die Bauausführung in jeder Phase, um eine rechtzeitige Fertigstellung der schlüsselfertigen Bauten sicherzustellen.

## **Asset Management**

Im Bereich Asset Management werden die Bestandsobjekte von ERWE verwaltet, fortlaufend evaluiert und optimiert. Zu den wesentlichen Aufgaben des Asset Managements gehört die Steuerung der externen Dienstleister im Bereich Property Management und Facility Management sowie das Vertragsmanagement. Darüber hinaus überwacht das Asset Management die Betriebskosten der Bestände laufend, um möglichen Steigerungen von Mietnebenkosten frühzeitig entgegenwirken zu können.

Zudem prüft ERWE im Bereich Asset Management zur Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur fortlaufend die Möglichkeiten der Finanzierung und Refinanzierung ihres Immobilienbestands entsprechend der Marktgegebenheiten zu günstigeren Bedingungen.

Schließlich wird im Bereich Asset Management auch fortlaufend der wachsende Immobilienbestand von ERWE in Bezug auf attraktive Desinvestitionsmöglichkeiten überprüft und ggf. der Verkaufsprozess gesteuert. Zur Präsentation werden Verkaufsunterlagen vorbereitet, aufbereitet und ggf. über das Internet zur Verfügung gestellt. Im Verkaufsprozess wird ERWE durch professionelle Vertriebsorganisationen, Makler und sonstige Vermittler unterstützt.

## **Immobilienbestand**

Zum Datum des Prospekts befinden sich im Bestand der ERWE die folgenden Immobilien:

### ***Postgalerie Speyer***

**Projektvolumen:** EUR 48 Mio.

**Projektlaufzeit:** 2017 – 2020

Im Juni 2017 hat die ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, zum damaligen Zeitpunkt noch eine Tochtergesellschaft der ERWE REAL ESTATE GmbH, die im Juni 2017 an die ERWE Retail Immobilien GmbH (zuvor firmierend unter „ERWE Immobilien GmbH“, nunmehr ERWE Properties GmbH) veräußert worden war, die Postgalerie Speyer erworben. Die Postgalerie Speyer ist das größte Shoppingcenter der Stadt mit einer Gesamtmietfläche von rund 15.500 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich am Beginn der Fußgängerzone der Innenstadt und erstreckt sich bis zum bekannten Dom zu Speyer.

Ziel des Investments mit einem Gesamtvolumen von EUR 48 Mio. ist die Entwicklung der Postgalerie zu einem modernen Einkaufszentrum im Herzen einer der ältesten Städte Deutschlands und die erfolgreiche Neuvermietung noch leer stehender Flächen. Zum 30. September 2018 waren rund 65 % der Gesamtmietfläche vermietet. Die Revitalisierungs- bzw. Repositionierungsmaßnahmen sollen nach derzeitiger Planung im Jahr 2020 abgeschlossen sein.

Das historische Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verfügt aktuell über rund 10.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 5.300 m<sup>2</sup> Büro-, Dienstleistungs-, und Lagerfläche. Durch die Konzeptionsänderung wird die Gesamtmietfläche des Shoppingcenters auf rund 17.500 m<sup>2</sup> erweitert.

Zum Datum des Prospekts sind insgesamt 30 Mieter im Objekt angesiedelt. Neben den derzeitigen Ankermietern H&M, Deichmann und KULT sind weitere bekannte Bekleidungsanbieter wie Jack & Jones/Vero Moda, ESPRIT und Tamaris sowie zahlreiche Gastronomieangebote vertreten.

Die Postgalerie soll insbesondere mit dem Ziel der Vollvermietung der Einzelhandelsflächen mit einer neuen Ankermieterstruktur einer ganzen Reihe von Veränderungen unterzogen werden, die das Shoppingcenter insgesamt attraktiver, für Gäste von auswärts bekannter und für Kunden und Mieter einladender machen soll. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen schaffen zudem Flächen für eine deutliche Ausweitung des Gastronomie-Bereichs durch weitere Restaurants und Cafés. Darüber werden Flächen künftig einem 4-Sterne Hotel mit ca. 110 Zimmern gewidmet. Sowohl die Verweildauer als auch die Besucherfrequenz soll nachhaltig erhöht werden. In Abstimmung mit der Stadt Speyer werden gestalterische Verbesserungen im Umfeld angestrebt. Darüber hinaus sollen Glas- und Lichtinstallationen in den Eingangsbereichen und in der Ladenstraße sowie verbesserte Werbekonzepte am Haupt- und Seiteneingang zur Neupositionierung beitragen.

### ***Königspassage Lübeck***

**Projektvolumen:** EUR 28 Mio.

**Projektlaufzeit:** 2018 –2021

Im Mai 2018 hat ERWE die Königspassage erworben, eine der größten Einzelhandelsimmobilien in der Freien und Hansestadt Lübeck. Das Shoppingcenter befindet sich inmitten der historischen Lübecker Altstadt, direkt an der Königstraße und gegenüber der Marienkirche. Lübeck verfügt über eine hohe Konzentration von Einzelhandel und erzeugt dadurch eine hohe Anziehungskraft gegenüber dem regionalen Umland.

Die Königspassage mit einer Mietfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> wurde im Herbst 1994 eröffnet und verfügt über eine attraktive Architektur mit einer Glaskuppel für eine gute Belichtung im mittleren Bereich der Ladenstraße. Eine veränderte Konkurrenzsituation in der Lübecker Innenstadt hatte in der Vergangenheit wichtige Ankermieter veranlasst, sich neu zu orientieren. Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren nach Ansicht der Gesellschaft zu wenig in das Shoppingcenter investiert, weshalb die Königspassage aktuell einen überdurchschnittlich hohen Leerstand bei den Einzelhandels- und auch bei den Büroflächen aufweist. Zum 30. September 2018 waren 41 % der Gesamtmietfläche vermietet.

ERWE plant, die Königspassage wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Kunden und so auch für die Mieter zu entwickeln, damit der Standort seiner Position in der prominenten Lage in der Lübecker Altstadt wieder gerecht werden kann. Hierfür plant ERWE, das Objekt sowohl in der Nutzungs- als auch in der Mieterstruktur zu ändern. So sollen die bislang vorhandenen Einzelhandelsflächen auf 50 % der Gesamtfläche reduziert und mit Gastronomieangeboten sowie attraktiven Dienstleistungs- und Wohnflächen bzw. alternativ einem Hotel kombiniert werden. Zudem werden die bestehenden Stellplatzmöglichkeiten im Objekt erweitert.

Die von ERWE geplanten Renovierungs- und Umbaumaßnahmen sollen ab dem Jahr 2019 umgesetzt werden. Während der Baumaßnahmen soll die Königspassage geöffnet bleiben.

### ***Kaufhaus Krefeld***

**Projektvolumen:** EUR 20 Mio.

**Projektlaufzeit:** 2018 – 2021

Ende Mai 2018 hat ERWE ein Kaufhaus in der Krefelder City übernommen. Das Kaufhaus befindet sich in der Krefelder St. Antonstr. 56/Friedrichstr. 3-11/Königstr. 146 und damit nach Einschätzung der Gesellschaft in einer 1A-Lage der Innenstadt. Das Objekt hat rund 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet darüber hinaus 455 Pkw-Stellplätze in einem integrierten Parkhaus an. Zum 30. September 2018 waren 85 % der Gesamtmietfläche vermietet, Hauptmieter ist zum Datum des Prospekts der Textilkonzern C&A. ERWE plant, das Potential des Objekts durch gezielte Investitionen besser zu nutzen. Der Standort soll für alle Mieter, für die Besucher und die Stadt insgesamt attraktiver werden.

Hierzu erarbeitet ERWE derzeit ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept in Abstimmung mit den Mietern und definiert die zur Umsetzung notwendigen Investitionen in den Bestand. Hierbei handelt es sich um die Renovierung des Parkhauses und die Aufwertung des Bürobereichs durch Schaffung moderner

Dienstleistungsflächen im Rahmen der Neuvermietung. Das Investitionsprogramm soll anschließend 2019 umgesetzt werden.

### ***Gewerbepark Friedrichsdorf***

**Projektvolumen:** EUR 150 Mio.

**Projektlaufzeit:** 2017 – 2022

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

ERWE hat Kaufverträge über Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 33 ha geschlossen sowie die Baurechtschaffung und Baulandumlegung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen initiiert.

Mit der Gemeinde Friedrichsdorf wurden Reservierungen für zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup> vereinbart. Damit werden ERWE auf ca. 44 ha attraktiv gelegene und erschlossene Grundstücke für diese Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2018 wurden die städtebaulichen Verträge von den Verfahrensbeteiligten unterzeichnet. Damit wurde das Umlegungsverfahren abgeschlossen, so dass die städtische Erschließung des Planungsgebietes nunmehr erfolgen kann. ERWE plant, die Grundstücke inklusive Hochbaumaßnahmen bei entsprechender Vorvermietung entsprechend zu entwickeln.

### ***Frankfurt Airport Center 1***

**Projektvolumen:** EUR 210 Mio.

**Projektlaufzeit:** 2017 – 2020

Zudem hat ERWE im Jahr 2017 den Auftrag zur Steuerung der umfangreichen Sanierung und Modernisierung des Frankfurt Airport Center 1 („FAC 1“) erhalten und war diesbezüglich zunächst ausschließlich auf fremde Rechnung tätig. Ende Oktober 2018 hat ERWE nunmehr einen Kaufvertrag über den Erwerb einer 10,1%igen Minderheitsbeteiligung an diesem Objekt abgeschlossen (siehe Abschnitt 12.12 „Wesentliche Verträge - Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der MP Sky S.à r.l.“).

Das 1988 errichtete FAC 1 mit rund 48.000 m<sup>2</sup> besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeatrien mit flexibel aufteilbaren Büroflächen, Konferenz- und Seminarräume sowie 182 Parkplätze. Es liegt mit direktem Zugang zum Terminal 1 und dem ICE-Bahnhof direkt am Frankfurter Flughafen. Neben weiteren 70 Nutzern zählen zum Datum des Prospekts die Lufthansa AG, die Fraport AG und der Airport Club zu den größten Mietern im Objekt.

ERWE übernimmt die Gesamtverantwortung für die Neupositionierung des FAC 1, das neben Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vor allem über Büro- und Konferenzräume verfügt. Die Mietflächen des FAC 1 verteilen sich auf vier Gebäudekomplexe mit Flächen zwischen 1.400 und 1.550 m<sup>2</sup> je Etage. Das FAC 1 enthält das Airport Conference Center mit 35 Konferenzsälen, den Airport Club, einer der bedeutendsten Business Clubs Europas sowie die Airport City, mit einzigartig gelegene Dienstleistungsflächen für Passagiere, Besucher und Mitarbeitern des Frankfurter Flughafens.

Der zum 30. September 2019 bestehende Leerstand von ca. 20 % soll durch weitere Investitionen in Mietflächen als auch durch diverse Investitionen und Umbaumaßnahmen in den öffentlichen Bereichen nachhaltig aufgewertet werden. Das Investitionsprogramm betrifft diesbezüglich im Wesentlichen die Etagenlobbies sowie den Eingangsbereich des Bürokomplexes.

## 12.5 Property Management

Der Bereich Property Management wird zum Datum des Prospekts ausschließlich von externen Unternehmen mit lokaler Präsenz und Kenntnis der örtlichen Umgebung durchgeführt, was eine direkte Mieterbetreuung und schnelle Wiedervermietung ermöglicht.

Der Bereich Property Management umfasst zudem die Vermietung frei werdender Flächen sowie den Abschluss der Mietverträge. Daneben werden laufend Mieterhöhungspotentiale im Bestand geprüft und ggf. in Form von Mieterhöhungen umgesetzt. Die Vermietung und Verwaltung schließt das aktive Mieten- und Forderungsmanagement sowie die Beitreibung offener Forderungen ein. Darüber hinaus wird die Beendigung von Mietverträgen durchgesetzt, sofern dies der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Bestandsverwaltung dient. Die Beauftragung und Überwachung von Reparaturen, Wartungsarbeiten, Instandhaltungsmaßnahmen und Betriebskostenabrechnungen sind an externe Dienstleister vergeben.

## 12.6 Kunden und Vertrieb

Im Tätigkeitsschwerpunkt von ERWE, dem Bereich Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien, sind Mieter die wesentlichen Kunden von ERWE. Diese werden sowohl durch eigene Mitarbeiter, durch die externen Managementgesellschaften, die die Objekte verwalten, als auch durch externe Makler angesprochen. Zudem werden neue Mieter über Anzeigen auf Internetplattformen oder in regionalen Medien geworben. Hinzu kommen laufende Kontakte zu bundesweit tätigen Einzelhandelsunternehmen, die kontinuierliche neue und interessante Standorte suchen.

## 12.7 Markt und Wettbewerb

### Markt

ERWE konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen, wie auch innerstädtischer Einzelhandel. Nach Einbringung der ERWE GmbH werden die Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelscentern der ERWE REAL ESTATE GmbH fortgeführt, die in der Vergangenheit mit namhaften Joint-Venture Partner zusammengearbeitet und eine große Zahl von Gewerbeprojekten erfolgreich umgesetzt hatte.

ERWE entwickelt für ihr eigenes Bestandsportfolio und in Einzelfällen auch auf Rechnung Dritter Projekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden sollen. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel von ERWE in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen. Konkret werden Objekte akquiriert, die aufgrund schwacher Auslastung unterbewertet sind. Durch gezielte Investitionen in Modernisierung und Neuvermietung an attraktive Mieter sollen Wertreserven revitalisiert bzw. gehoben werden.

Die Wertentwicklung bzw. die Attraktivität von gewerblichen Flächen hängt primär von der konkreten Nachfrage gewerbetreibender Mieter ab, deren Aktivitäten ebenfalls von Nachfrage, nämlich der Nachfrage der Verbraucher bzw. einer guten Binnenkonjunktur abhängen, d.h. von steigenden Einkommen der Verbraucher, wachsendem Flächenbedarf von prosperierenden Unternehmen und auch neue, erfolgreichen Angebotskonzepten, die von Verbrauchern bevorzugt wahrgenommen werden.

### Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland: Binnenkonjunktur mit Aufwärtstendenz

Die gute konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hält auch im neunten Jahr seit der letzten Rezession 2009 an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im zweiten Quartal 2018 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,5 % höher als im Vorquartal. Im ersten Quartal 2018 hatte es laut des Statistischen Bundesamtes (Destatis) einen etwas schwächeren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,4 % gegeben (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung über die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im 2. Quartal 2018). Im Vorjahresvergleich stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2018 um 2,3 %. Danach kamen positive Impulse aus dem Inland. Sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat erhöhten ihre Konsumausgaben, auch die Investitionen legten zu. In Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen wurde jeweils etwas mehr investiert als im ersten Quartal 2018. Nach vorläufigen Berechnungen war die preisbereinigte

außenwirtschaftliche Entwicklung von steigenden Exporten und einem noch stärkeren Anstieg der Importe gekennzeichnet. Die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2018 wurde von 44,8 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort im Inland erbracht. Das waren 599.000 Personen oder 1,4 % mehr als im Vorjahresvergleich (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung über die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im 2. Quartal 2018).

Es wird erwartet, dass der Aufwärtstrend auch mittelfristig weiter anhält. Nach Ansicht der Bundesregierung befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament (Quelle: Bundeswirtschaftsministerium, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten, 2018). Die Kapazitäten seien gut ausgelastet, die Beschäftigung sei auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise seien stabil. Für das laufende Jahr 2018 rechnet die Bundesregierung (preisbereinigt) mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 %. Für das Jahr 2019 wird ein Anstieg um 2,1 % erwartet. Per September 2018 zeichnet die Bundesregierung weiterhin ein positives Bild der wirtschaftlichen Lage in Deutschland. Insbesondere die Entwicklung von Beschäftigung, Einkommen und Konsumnachfrage der privaten Haushalte bleibe aufwärtsgerichtet. Auch die Stimmung im Handel sei gut. Trotz protektionistischer Tendenzen in der Weltwirtschaft befinde sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einem soliden Aufschwung und es wird trotz der Unsicherheiten aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld eine Fortsetzung des Aufschwungs zweiten Halbjahr erwartet (Quelle: Bundeswirtschaftsministerium, Pressemitteilung zum Frühjahrsgutachten, 2018).

### **Entwicklung der Immobilienmärkte**

Die Immobilienmärkte in Deutschland weisen nach Ansicht von Branchenteilnehmern überwiegend eine ähnlich kontinuierliche Aufwärtsentwicklung auf, die sich auch in Zukunft fortsetzen werde. Diese Einschätzung vertreten insbesondere mehrheitlich etwa 1.400 auf der internationalen Branchenmesse „Expo Real“ in München befragte Branchenteilnehmer (Quelle: Expo Real Stimmungsbarometer 2018, Umfrage: Immobilienbranche weiterhin positiv, Messe München GmbH, München, 18. September 2018). Danach gehen fast zwei Drittel (62 %) von einer kräftig wachsenden Entwicklung aus. Europaweit seien im ersten Halbjahr 2018 mit ca. 109,4 Mrd. Euro etwa 9 % mehr umgesetzt worden als im Vorjahresvergleichszeitraum.

### **Einzelhandelsflächen**

Begünstigt durch die wachsenden Einkommen und Beschäftigungszahlen hält auch die positive Konsumneigung der Deutschen an. Für 2018 prognostiziert der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) ein Wachstum des Einzelhandelsumsatzes von rund 2 % auf 523 Mrd. Euro (Quelle: Einzelhandelsüberblick, Deutschland 1. Quartal 2018, Jones Lang LaSalle, April 2018). Während allerdings der stationäre Einzelhandel nur um etwa 1,2 % zulegen werde, steige der Anteil des E-Commerce-Umsatzes um fast 10 %. Damit werde der Anteil des E-Commerce-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz erstmals über 10 % liegen.

Der Vermietungsumsatz bei Ladenflächen in den „Big 10“, also den zehn größten deutschen Einzelhandelsstandorten, lag über dem vierten Quartal 2017, jedoch mit 119.400 qm um 5 % unter dem Vergleichsquartal des Vorjahres. Insgesamt seien im ersten Quartal des Jahres 266 Flächen neu vermietet worden (Quelle: Einzelhandelsüberblick, Deutschland 1. Quartal 2018, Jones Lang LaSalle, April 2018). Bereits im fünften Jahr in Folge entfiel über die Hälfte der Mietabschlüsse auf die kleineren Größenklassen von 100 qm bis 250 qm. Die Spitzenmieten in den 1A-Lagen der „Big 10“ hätten seit dem ersten Halbjahr 2017 auf gleichem Niveau verharrt. Auf Ebene aller betrachteten 185 Einzelhandelsstandorte lag zum Vergleich der Rückgang im Durchschnitt bei rund 3 %. Im Einzelnen stellt sich dies wie folgt dar: 105 Städte verzeichnen ebenfalls gleichbleibende Mieten, in 73 Fällen sind sinkende Werte zu beobachten und an sieben Standorten kann noch ein leichter Anstieg verzeichnet werden.

### **Büro-Investmentmarkt**

Unverändert niedrige Zinsen und die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Flächen sorgen auch 2018 für eine hohe Nachfrage nach Investments in gewerbliche Immobilien. Am Investmentmarkt für deutsche Büroimmobilien stieg im ersten Halbjahr 2018 das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um fünf Prozent und erreichte damit einen Wert von EUR 12,1 Mrd. (Quelle: CBRE, Deutschland Investment MarketView H1 2018). Die durchschnittliche Spitzenrendite in den Topstandorten ging um knapp 0,3 Prozentpunkte auf 3,21 % zurück. Die sinkende Rendite resultiert aus der ungebrochen hohen Nachfrage und dem limitierten Angebot von Investmentobjekten insbesondere im Core-Segment. Das Investmentgeschehen werde seine Dynamik im zweiten Halbjahr fortsetzen, so dass sich das Transaktionsvolumen im Bürosegment zum Jahresende auf rund 25 Milliarden Euro belaufen werde.

## **Retail-Investmentmarkt**

Die Investments in Retail-Objekte sind hingegen im ersten Halbjahr 2018 mit 4,86 Mrd. Euro um 16 % niedriger gewesen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (Quelle: BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Retail Investmentmarkt). Gleichwohl liege der erreichte Umsatz auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen zehn Jahre, wobei das Jahr 2015 mit einem fast doppelt so hohem Volumen selbst das Durchschnittsniveau auf eine neue Ebene gehoben habe. Unter den Transaktionen dominierten – wie schon seit Jahren – die Verkäufe von Fach- und Supermärkten (Anteil von 38 %). Als weitere große Gruppe unter den Transaktionen folgten die Shopping-Center mit einem Anteil von 17 %.

## **Hotel-Investmentmarkt**

Das Angebot an Investments im Hotelmarkt ist ebenso kräftig gestiegen wie die Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten im Bereich dieser Spezialimmobilien, die von dem Tourismusboom in nahezu allen Großstädten und auch in B- und C-Städten profitieren, sofern letztere über interessante „Hot-Spots“ (Museen, Kirchen, Messen, kulturelle Veranstaltungen) verfügen. Laut BNP Paribas Real Estate ist das Investitionsvolumen in Hotelinvestments im ersten Halbjahr 2018 um 19 % auf 1,9 Mrd. Euro gestiegen (Quelle: BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Hotel-Investmentmarkt Deutschland). Die Nachfrageseite sei sehr breit aufgestellt. Dominieren würden Immobilien AGs/REIT's sowie Spezialfonds. Projektentwickler hätten sich zudem eine ganze Reihe älterer Hotelimmobilien gesichert, um Potentiale heben zu können.

## **Büroflächen**

Auch die gewerblichen Immobilienmärkte befinden sich auf einem ungebrochenen Wachstumskurs. Leerstände bei den Büroflächen, die noch in den Nuller-Jahren Rekordhöhen erreichten, sind in den Ballungsräumen nahezu abgebaut. Die Vermietungsumsätze bei Büro- und auch Ladenflächen erreichen immer wieder Höchststände. Im ersten Halbjahr 2018 wurden bundesweit etwa 1,85 Mio. qm Bürofläche neu vermietet (Quelle: BNP Paribas Real Estate, „At a Glance Q2 2018“, Büromarkt Deutschland). Damit sei bereits das zweite Jahr in Folge die Schwelle von 1,8 Mio. Quadratmeter übertroffen und das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt worden. In nahezu allen Großstädten sei der Leerstand weiter kräftig abgebaut worden und erreiche per Ende Juni 2018 nur noch eine Größe von 4,9 % der bestehenden Flächen. Nur noch jeder dritte der aktuellen Leerstände verfüge über einen Standard, der derzeit nachgefragt werde.

## **Immobilien in B-Städten verstärkt im Fokus**

Die Immobilienbranche erwartet in den kommenden Jahren kräftige Preisanstiege in sogenannten B-Städten wie Leipzig, Nürnberg, Wiesbaden, Hannover oder Münster. Auch dies ist ein Ergebnis der durch die Messe München GmbH anlässlich der internationalen Immobilienfachmesse Expo Real 2018 in München unter rund 1.400 Branchenvertretern durchgeführten Umfrage (Quelle: Expo Real Stimmungsbarometer 2018, Umfrage: Immobilienbranche weiterhin positiv, Messe München GmbH, München, 18. September 2018). Neben wachsender Nachfrage sorgt offenbar ein Rückgang auf der Angebotsseite für die zu erwartenden Preisanstiege. Denn so fehlten in vielen Städten nicht nur Wohnungen, sondern auch Geschäftsgebäude jeder Art würden mehr und mehr zur Mangelware. Dies zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) (Quelle: Ohne Gewerbeimmobilien kein Wohlstand, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. Köln, September 2018). Das Institut vertritt die Ansicht, dass nicht allein mehr Wohnungsbau nötig sei, sondern dass das Wirtschaftswachstum insgesamt davon abhängt, dass ausreichend Gewerberaum zur Verfügung stehe.

Die Unterteilung von A- und B-Städten geht zurück auf eine Klassifizierung durch das Immobilienforschungsinstitut Bulwiengesa (Quelle: „A-Städte und B-Städte bei Immobilien – Was ist damit eigentlich gemeint?“, Finanzen Net GmbH, Karlsruhe, 2018). Sieben Städte landen dabei als wichtigste Märkte in der Kategorie der A-Städte, nämlich Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart. Bulwiengesa geht davon aus, dass der Immobilienmarkt in diesen Städten national und international von großer Bedeutung sei und bereits seit längerem im Fokus internationaler Investoren stehe. Daher werde die Immobiliennachfrage in diesen Städten sowohl von regionalen, überregionalen, nationalen als auch von internationalen Akteuren bestimmt. Insgesamt lassen sich in den A-Städten gute Bedingungen für den Immobilienmarkt vorfinden – und zwar in allen Segmenten, also bei Gewerbeimmobilien genauso wie bei Wohnimmobilien –, so dass der jährliche Umsatz der abgewickelten Deals einen großen Anteil des Gesamtmarktes ausmacht.

Die Liste der so genannten B-Städte ist jedoch umstritten. So hat Bulwiengesa 14 Standorte aufgelistet, die Einwohnerzahlen zwischen 250.000 und 650.000 Einwohner aufweisen (Quelle: A-Städte und B-Städte bei Immobilien – Was ist damit eigentlich gemeint?, Finanzen-Net GmbH, Karlsruhe, 2018). Dazu gehören Standorte wie Leipzig, Dresden, Dortmund, Hannover, Nürnberg, Essen, Bochum oder Bremen. Diese Städte seien zwar nicht von hoher internationaler, dafür aber von großer nationaler oder auch regionaler Bedeutung – was sich auch in der Herkunft der Akteure am Immobilienmarkt widerspiegeln – und würden ein jährliches Umsatzvolumen von mehr als 1,5 % des Gesamtmarktes aufweisen. Im Allgemeinen gilt für die unterschiedlichen Standorte: Je besser die Kategorie einer Stadt, desto höher sind dort auch Nachfrage und Kaufpreise (Quelle: A-Städte und B-Städte bei Immobilien – Was ist damit eigentlich gemeint?, Finanzen-Net GmbH, Karlsruhe, 2018). A-Städte gelten als besonders sicheres Investment, da aufgrund der starken Nachfrage in der Regel ein sehr geringes Leerstandsrisiko besteht. Allerdings müssen Investoren – vor allem in letzter Zeit – durch die sehr hohen Kaufpreise im Gegenzug niedrigere Renditen akzeptieren.

Vor allem B-Städten wird nachgesagt, dass sie sowohl gute Entwicklungsperspektiven als auch gute Renditen bieten – schließlich könnten sie am ehesten irgendwann in die Kategorie der A-Standorte aufsteigen. Viele B-Städte unterscheiden sich von A-Städten nur durch ihre Größe, die sich jedoch auch auf die Liquidität des jeweiligen Immobilienmarktes auswirken kann. Auch die Zahl spekulativer Bauvorhaben nimmt in den niedrigeren Kategorien ab, dafür wird der Markt weniger transparent.

Nach Ansicht der Gesellschaft lässt sich die Liste der B-Städte mittlerweile verlängern, insbesondere dann, wenn Städte aufgenommen werden, die sich in unmittelbarer Nähe der großen Ballungsräume der A-Städte befinden. Das gilt zum Beispiel für Krefeld (Einzugsbereich Düsseldorf/Köln) oder Lübeck (Einzugsbereich Hamburg), aber auch für kleinere Städte, die sich inmitten größerer Konglomerate an Ortschaften befinden, etwa für Speyer im Großraum Ludwigshafen/Mannheim/Heidelberg. Kleinere Städte, die eigentlich noch zur Liste der C-Städte gehörten (unterhalb von 250.000 Einwohnern), können so mehr und mehr in das Licht der Investoren geraten.

Eine ähnliche Ansicht vertritt Ulrich Jacke vom Immobilienberatungsunternehmen Dr. Lübke & Kelber GmbH, der insbesondere gute Renditechancen für Investments in Wohnimmobilien in B-Städten erkennt (Quelle: Worauf Immobilieninvestoren in B-Städten achten müssen, Ulrich Jacke, erschienen in „Capital online“, 29. August 2018). Die nach Ansicht Jackes wichtigen „Hauptfaktoren“ sind nach Ansicht der Gesellschaft auch bei Investitionen in gewerbliche Immobilien in B-Städten zu beachten.

Die fünf Hauptfaktoren eines Standortes seien laut Jacke: Bevölkerung, Sozioökonomie, Wohnungsmarkt, Miet- und Kaufpreise sowie die Nachfrage. Die Bevölkerungsentwicklung trage entscheidend zur Attraktivität einer Stadt bei, weil sie essenziell für den Wohnungsbedarf ist und nach Einschätzung der Gesellschaft auch essentiell für den Bedarf an gewerblichen Flächen sei. Dazu gehören neben infrastrukturellen Einrichtungen (Bahnhöfe, Behördengebäude, Krankenhäuser, Einrichtungen für Feuerschutz und Technisches Hilfswerk, Gebäude für kulturelle Veranstaltungen sowie Einrichtungen für Sport und Freizeitaktivitäten) auch gewerbliche Flächen wie Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung, Büroflächen und Hotels.

Für die sozioökonomische Analyse seien laut Jacke mehrere wirtschaftliche Faktoren zu betrachten, wie die Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Beschäftigtenzahl und das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf. Die Entwicklung des BIP spiegele die wirtschaftliche Dynamik einer Stadt wider, der Arbeitsmarkt bilde die Grundlage für eine stabile Wohnraumnachfrage und die Kaufkraft sei wesentlich für mögliche Miet- und Preissteigerungen. Für den Wohnungsmarkt gelten Kriterien wie die Leerstandentwicklung sowie das Verhältnis zwischen Haushaltsentwicklung und Neubauaktivität. Hohe Leerstände am Wohnungsmarkt würden auf eine hohe Fluktuation, d.h. auch auf Abwanderung von Bevölkerung hindeuten. Die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen, insbesondere deren Dynamik gebe Anhaltspunkte dafür, wie attraktiv der Standort sei.

Die Zentralitätskennziffer sowie der Kaufkraftindex sind nach Ansicht der Gesellschaft zwei weitere Kriterien zur Beurteilung der Qualität eines Standortes bzw. der Risiko-/Chancen-Abwägung bei der Entscheidung für eine Investition in einen Standort. Zentralität ist der Anteil an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der „vor Ort“ ausgegeben wird. Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Städte mit hoher Einkaufsattraktivität weisen Zentralitätskennziffern von über 100 aus, da sie mehr einzelhandelsrelevante Kaufkraft anderer Gebiete an sich binden. Sie wird als Quotient aus Umsatzkennziffer und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

Der Kaufkraftindex oder auch die Kaufkraftkennziffer einer Region (Bundesland, Bezirk, Gemeinde) geben das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der

ationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex je Einwohner einer Region zum Beispiel 84, so liegt er unterhalb des Durchschnitts – die Einwohner in dieser Region verfügen im Mittel nur über 84 % der durchschnittlichen Kaufkraft. Umgekehrt zeigen Kennziffern über 100, dass Einwohner einer Region über Mittel verfügen, die oberhalb der durchschnittlichen Kaufkraft in Deutschland liegen.

Die sieben A-Städte nicht mitgezählt, gibt es nach Ansicht von Jacke in Deutschland über 100 interessante Städte, die entweder mehr als 100.000 Einwohner ausweisen, bedeutsame kreisfreie Städte sind oder Hochschulstandorte darstellen. Viele dieser Städte zeigten eine attraktive Risikosituation auf, da die Bevölkerungs- und die wirtschaftliche Entwicklung eine positive Zukunft prognostizieren lassen. Darüber hinaus halten viele dieser Standorte dem Vergleich mit den Top-Städten stand.

### **Marktbeeinflussende Faktoren**

Der Immobilienmarkt ist von einer Reihe volkswirtschaftlicher Faktoren, wie etwa dem Bruttoinlandsprodukt, der Inflationsrate, dem Konsumverhalten, demographischen Entwicklungen oder dem Zinsniveau abhängig. Einzelne Segmente des Immobilienmarktes wiederum werden von unterschiedlichen und spezifischen gesamtwirtschaftlichen Faktoren beeinflusst. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängiger als etwa der Wohnimmobilienmarkt. Faktoren, die die Attraktivität einer Immobilie bestimmen, sind insbesondere die Mieterstruktur, der Zustand der Immobilie sowie deren Lage. Im Bereich der Wohnimmobilien stellen Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens einflussreiche Faktoren dar. So hat die Bedeutung der Familie in den letzten Jahrzehnten abgenommen, während die Zahl der Einpersonenhaushalte insbesondere in den Ballungsräumen zugenommen hat. Hierdurch steigt der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. Darüber hinaus führt ein steigender Wohlstand ebenfalls zu einer erhöhten durchschnittlichen Wohnfläche je Bewohner (Quelle: Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen Mikrozensus - Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Wiesbaden, 2012).

### **Wettbewerb**

ERWE konkurriert aufgrund der Größe und der weiten Fächerung des deutschen Immobilienmarkts im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mit zahlreichen Wettbewerbern. Wettbewerber sind vornehmlich andere mittlere und große Immobiliengesellschaften, institutionelle Anleger, wie Versicherungen und Fonds, die sich mit dem An- und Verkauf, der Grundstücksentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie mit der Verwaltung und Bestandshaltung von Immobilienbeständen befassen. Weitere wesentliche Wettbewerber im Markt für den Bestandsaufbau von Gewerbeimmobilien sind Kommunen und weitere öffentliche Einrichtungen, die Immobilienbestände ver- und zurückkaufen, in der Regel für den Eigenbedarf oder um Ansiedlungen zu fördern oder andere Fördermaßnahmen umsetzen zu können.

## **12.8 Gewerbliche Schutzrechte und Abhängigkeit von gewerblichen Schutzrechten**

ERWE ist nicht von Patenten, Lizenzen oder anderen gewerblichen Schutzrechten Dritter abhängig. ERWE verfügt nicht über gewerbliche Schutzrechte wie eingetragene Marken oder Patente.

ERWE ist Inhaberin der Internetdomains „www.erwe-ag.com“, „erwe-ag.de“ sowie einzelner Domains für diverse Projektgesellschaften.

## **12.9 Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen der ERWE besteht im Wesentlichen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties), welche zumeist mit Grundschulden oder anderen dinglichen Belastungen besichert sind, um die jeweilige Finanzierung abzusichern.

## **12.10 Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte (exklusive Vorstand) zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2017 keine eigenen Mitarbeiter. Zum Datum des Prospekts beschäftigt die Gesellschaft infolge der Änderung ihres Geschäftsmodells und der Einbringung der ERWE GmbH im Mai 2018 über die ERWE Service und Verwaltungs GmbH neun Mitarbeiter, hiervon sechs Vollzeit- und drei Teilzeitkräfte.

## 12.11 Investitionen

In den Jahren 2016 und 2017 verfügte die Gesellschaft, damals noch firmierend als Deutsche Technologie Beteiligungen AG über keinen operativen Geschäftsbetrieb und hat demzufolge auch keinerlei Investitionen getätigt. Erst durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH, nachfolgend „ERWE GmbH“) im Mai 2018 auf Grundlage der im Jahr 2017 eingeleiteten operativen Neuausrichtung der Gesellschaft wurden wesentliche Investitionen getätigt. Im Folgenden werden daher die von der ERWE GmbH in den Jahren 2017 und 2018 sowie die nach der Integration in die ERWE im Mai 2018 von der ERWE oder Ihren Tochtergesellschaften in 2018 getätigten Investitionen dargestellt:

	<b>Geschäftsjahr zum 31. Dezember</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>HGB (TEUR) (ungeprüft)</b>	
Investitionen in Investment Properties und Renditeliegenschaften haltende Gesellschaften	23.917	0
Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties	51	0
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	123	0
<b>Gesamtinvestitionen</b>	<b>24.091</b>	<b>0</b>

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Investitionen getätigt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt Investitionen in Höhe von TEUR 24.091 getätigt:

Im Juni 2017 wurde zunächst die Postgalerie Speyer zu gesamten Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten von TEUR 23.917 erworben (siehe Abschnitt 12.12 „- *Erwerbsverträge - Ankaufsvertrag Postgalerie Speyer*“). Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte zunächst durch eine Ankaufsfinanzierung, die anschließend durch Fremdkredite in Höhe von TEUR 40.000 (siehe insbesondere Abschnitt 12.12 „- *Finanzierungsverträge - Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH über EUR 40 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Postgalerie Speyer)*“) sowie Eigenmittel ersetzt wurde.

In 2017 wurden Investitionen in den geplanten Gewerbepark Friedrichsdorf in Höhe von insgesamt TEUR 51 getätigt (siehe Abschnitt 12.12 „- *Erwerbsverträge - Ankaufsvertrag Bad Homburg / Friedrichsdorf*“). Die Finanzierung erfolgte aus dem laufenden Cashflow. Es handelt sich um ein Entwicklungsgrundstück zur Bebauung mit einem Businesspark. Bezüglich der weiteren geplanten Investitionen für das Gesamtprojekt in Höhe von insgesamt bis zu EUR 150 Mio. siehe Abschnitt 12.4 „- *Immobilienbestand - Gewerbepark Friedrichsdorf*“.

Des Weiteren wurden in 2017 Investitionen in Büro- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 123 getätigt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden bis zum 30. September 2018 weitere Investitionen in die Postgalerie Speyer von insgesamt TEUR 301 getätigt. Bezüglich der weiteren geplanten Investitionen für das Gesamtprojekt in Höhe von insgesamt EUR 48 Mio. siehe Abschnitt 12.4 „- *Immobilienbestand - Postgalerie Speyer*“.

Im Mai 2018 wurde das Objekt Königspassage in Lübeck mit Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten von insgesamt TEUR 12.416 erworben (siehe Abschnitt 12.12 „- *Erwerbsverträge - Ankaufsvertrag Königspassage Lübeck*“). Für die Finanzierung des Objektes wurden Bankkredite von insgesamt TEUR 10.000 aufgenommen (siehe insbesondere Abschnitt 12.12 „- *Finanzierungsverträge - Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH über EUR 10 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Königspassage Lübeck)*“). Darüber hinaus wurden weitere Fremdkredite aufgenommen. Bezüglich der weiteren geplanten Investitionen für das Gesamtprojekt in Höhe von insgesamt EUR 28 Mio. siehe Abschnitt 12.4 „- *Immobilienbestand - Königspassage Lübeck*“.

Ende Mai 2018 wurde das Objekt Kaufhaus Krefeld mit gesamten Anschaffungskosten inklusive Nebenkosten von TEUR 12.251 erworben (siehe Abschnitt 12.12 „- *Erwerbsverträge - Ankaufsvertrag Kaufhaus Krefeld*“). Für die Finanzierung des Objektes wurden Bankkredite von insgesamt TEUR 10.500 aufgenommen (siehe

insbesondere Abschnitt 12.12 „- *Finanzierungsverträge - Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH über EUR 10,5 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Kaufhaus Krefeld)*“). Darüber hinaus wurden weitere Fremdkredite aufgenommen. Hier plant die Gesellschaft ab 2019 weitere Investitionen bis zu einem Gesamtvolumen von EUR 20 Mio., siehe Abschnitt 12.4 „- *Immobilienbestand - Kaufhaus Krefeld*“.

Für das Projekt Friedrichsdorf sind in 2018 weitere Investitionen in den Ankauf neuer Grundstücke sowie für Erschließungskosten von insgesamt TEUR 2.181 geplant. Die Finanzierung erfolgt voraussichtlich über Fremdkredite sowie Eigenmittel. Im Zeitraum bis 2022 sind Investitionen in einem Gesamtvolumen von TEUR 7.327 vorgesehen, siehe Abschnitt 12.4 „- *Immobilienbestand - Gewerbepark Friedrichsdorf*“.

Für Investitionen in Büro- und Geschäftsausstattung wurden im Geschäftsjahr 2018 bis zum 30. September 2018 TEUR 73 aufgewendet. Die Finanzierung erfolgte aus dem operativen Cashflow.

Ende Oktober 2018 hat die Gesellschaft einen Kaufvertrag über eine 10,1 %ige Minderheitsbeteiligung an der MP Sky S.à r.l. sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen abgeschlossen (siehe hierzu Abschnitt 12.12 „*Wesentliche Verträge - Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der MP Sky S.à r.l. und Gesellschafterdarlehen*“). Die diesbezügliche Investition in Höhe von voraussichtlich EUR 8,2 Mio. für die Finanzierung des Erwerbs der Minderheitsbeteiligung sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen wurde in Höhe einer Anzahlung von ca. EUR 1,6 Mio. durch ein Darlehen vorfinanziert. Die gesamte Investition soll durch Eigenmittel aus der prospektgegenständlichen Kapitalerhöhung finanziert werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 sind zum Datum des Prospekts mit Ausnahme der vorgenannten Investitionen keine weiteren Investitionen verbindlich beschlossen.

## **12.12 Wesentliche Verträge**

Nachfolgend werden für ERWE wesentliche Verträge dargestellt, die in den vergangenen zwei Jahren und im laufenden Geschäftsjahr geschlossen wurden oder gegenwärtig noch von wesentlicher Bedeutung für die Gesellschaft sind und bei denen die Gesellschaft oder eine andere Konzerngesellschaft eine Vertragspartei ist.

### **Erwerbsverträge**

ERWE bzw. ihre Vorgängergesellschaften ERWE REAL ESTATE GmbH und ERWE Retail Immobilien GmbH (zuvor firmierend unter „ERWE Immobilien GmbH“, nunmehr ERWE Properties GmbH) haben zwischen März 2017 und März 2018 durch Ankäufe verschiedener Tochtergesellschaften ein Portfolio von Objekten in Speyer, Lübeck und Krefeld aufgebaut und zudem einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf abgeschlossen. Grundsätzlich können entsprechende Ankäufe entweder im Rahmen eines Kaufvertrags über die Anteile derjenigen Gesellschaft erfolgen, die Eigentümer der Immobilie ist („Share-Deal“), oder durch Eigentumserwerb am Grundstück selbst („Asset-Deal“).

#### ***Ankaufsvertrag Postgalerie Speyer***

Durch Immobilienankaufsvertrag (Asset-Deal) vom 20. März 2017 hat die ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, zum damaligen Zeitpunkt noch eine Tochtergesellschaft der ERWE REAL ESTATE GmbH, die im Juni 2017 an die ERWE Retail Immobilien GmbH (zuvor firmierend unter „ERWE Immobilien GmbH“, nunmehr ERWE Properties GmbH) veräußert worden war, von der Verkäuferin Projektgesellschaft market 12 GmbH & Co. KG ein Flurstück mit einer Gesamtgröße von 6.350 m<sup>2</sup> erworben, belegen in Speyer im Bereich Postplatz. Das auf dem Grundstück belegene Gebäude beherbergt das Einkaufszentrum Postgalerie Speyer. Bei dem Gebäude handelt es sich um das im Jahr 1901 errichtete und im Jahr 1925 erweiterte Gebäude der ehemaligen Oberpostdirektion. Es steht seit dem Jahr 2012 als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste als schlossartiger dreigeschossiger neubarocker Mansarddachbau mit Sandsteinquaderfassade ausgewiesen.

Das Einkaufszentrum hat einen Vermietungsschwerpunkt auf den Anbietern von Schuhen und Bekleidung, größter der 31 teilweise hochwertigen gewerblichen Mieter ist zum Datum des Prospekts H&M.

Der Kaufpreis lag bei ca. EUR 21,1 Mio. Im Rahmen des Immobilienankaufsvertrags wurden in eingeschränktem Maße Garantien abgegeben.

### ***Ankaufsvertrag Bad Homburg / Friedrichsdorf***

Die ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, eine Tochtergesellschaft der ERWE Properties GmbH (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch firmierend unter „ERWE Immobilien GmbH“, hat am 7. November 2017 mit Herrn Erwin Heinrich Kunz einen Immobilienankaufsvertrag (Asset-Deal) über drei Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 19.878 m<sup>2</sup> im Bereich Friedrichsdorf, Auf die Spießhecken – Auf die Schulwiese abgeschlossen.

Die Flurstücke stammen aus einem größeren Grundstücksbestand, für den ein Umlegungsverfahren stattfindet und für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Errichtung eines Gewerbeparks vorliegt, der bei Fertigstellung unmittelbar an die L3415 angeschlossen wäre und zugleich in unmittelbarer Nähe der BAB 5 liegt.

Der Ankaufspreis lag bei ca. EUR 2,6 Mio., der Verkäufer hat garantiert, die Kosten der erstmaligen Erschließung der noch unbebauten Flächen zu tragen; diese Erschließung soll bis Ende 2019 erfolgen.

Mit der Gemeinde Friedrichsdorf wurden im weiteren Verlauf Reservierungen für zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 m<sup>2</sup> vereinbart. Damit hat ERWE Zugriff auf ca. 44 ha attraktiv gelegene und erschlossene Grundstücke. Im Jahr 2018 wurden die städtebaulichen Verträge von den Verfahrensbeteiligten gegengezeichnet. Damit wurde das Umlegungsverfahren abgeschlossen.

### ***Ankaufsvertrag Königspassage Lübeck***

Durch Immobilienankaufsvertrag (Asset-Deal) vom 15. Februar 2018 hat die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH, eine Tochtergesellschaft der ERWE Properties GmbH (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch firmierend unter „ERWE Retail Immobilien GmbH“), von Herrn Rechtsanwalt Reinhard Titz in seiner Eigenschaft als Insolvenzverwalter über das Vermögen der GWB Immobilien AG als Verkäufer dreizehn Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 7.329 m<sup>2</sup> erworben, belegen in Lübeck im Bereich Dr.-Julius-Leber-Straße – Königstraße – Fleisshauerstraße. Das Grundstück liegt in der Lübecker Altstadt und ist das frühere Betriebsgelände der Lübecker Nachrichten.

Das Grundstück ist im Zusammenhang bebaut mit dem Einkaufscenter „Königspassage“ sowie angrenzenden Büro- und Ladenflächen, es handelt sich um eine der größten Einzelhandelsimmobilien der Freien und Hansestadt Lübeck, für die ab dem Jahr 2019 umfangreiche Renovierungs- und Umbaumaßnahmen vorgesehen sind. Der Komplex ist teilweise vermietet. Ein erheblicher Teil der angrenzenden Häuser – nicht jedoch das Einkaufscenter selbst – steht unter Denkmalschutz.

Der Ankaufspreis lag bei ca. EUR 11,5 Mio. Da das Grundstück aus der Insolvenzmasse der Voreigentümerin erworben wurde, wurden im Rahmen des Immobilienankaufsvertrags nur in eingeschränktem Maße Garantien abgegeben.

### ***Ankaufsvertrag Kaufhaus Krefeld***

Durch Immobilienankaufsvertrag (Asset-Deal) vom 21. März 2018 hat die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH, eine Tochtergesellschaft der ERWE Properties GmbH (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch firmierend unter „ERWE Retail Immobilien GmbH“), von der Tecura – Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG zwei Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 4.328 m<sup>2</sup> erworben, belegen in Krefeld im Bereich Friedrichstraße – Königstraße – St. Anton-Straße. Das Grundstück ist bebaut mit einem C&A-Kaufhaus. Der Komplex ist im Wesentlichen an den Kaufhausbetreiber vermietet, der im Rahmen des Ankaufs einen neuen, langfristigen Mietvertrag abgeschlossen hat. Der Ankaufspreis lag bei ca. EUR 11,2 Mio. Der Verkäufer hat marktübliche Garantien abgegeben.

### ***Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der MP Sky S.à r.l. und Gesellschafterdarlehen***

Am 31. Oktober 2018 hat die ERWE Properties GmbH („ERWE GmbH“) gemeinsam mit der Godewind Beteiligungsgesellschaft GmbH („Godewind“ und gemeinsam mit der ERWE Properties GmbH nachfolgend die „Käufer“) als Käufer mit der MIRELF VI S.à r.l. und der Peakside European Holdco II S.à r.l. (gemeinsam nachfolgend die „Verkäufer“) einen dem deutschen Recht unterliegenden Kaufvertrag über Geschäftsanteile an der MP Sky S.à r.l. („MP Sky“) sowie Gesellschafterdarlehen abgeschlossen.

Unter dem Kaufvertrag haben die Verkäufer aufschiebend bedingt auf den Eintritt bestimmter Vollzugsbedingungen und mit wirtschaftlicher Wirkung zum Vollzugstag ca. 89,90 % der Geschäftsanteile an MP Sky an Godewind und einen Minderheitsanteil von ca. 10,10 % an die ERWE GmbH verkauft. Nach dem Kaufvertrag haftet jeder der Verkäufer und jeder der Käufer grundsätzlich jeweils nur als Teilschuldner für seine jeweiligen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.

MP Sky ist Erbbauberechtigte eines Grundstücks in Frankfurt am Main, das mit dem Bürokomplex Frankfurt Airport Center mit einer Gesamtmietfläche von rund 48.000 m<sup>2</sup> bebaut ist.

MP Sky ist unter anderem durch ein Bankdarlehen, welches von MP Sky auch nach Vollzug der Transaktion fortgeführt werden soll, sowie durch Gesellschafterdarlehen, die von den Verkäufern an Godewind verkauft wurden, fremdfinanziert.

Von dem vorläufigen Kaufpreis in Höhe von ca. EUR 38 Mio. entfällt auf die von der ERWE GmbH gekauften Geschäftsanteile ein Teilkaufpreis in Höhe von ca. EUR 3,8 Mio. Der vorläufige Kaufpreis unterliegt verschiedenen vertraglich festgelegten Kaufpreisanpassungsmechanismen und wird auf diese Weise nachträglich angepasst.

Der Erwerb der von der ERWE GmbH gekauften Geschäftsanteile zu einem Kaufpreis von EUR 3,82 Mio. sowie der von ERWE zukünftig teilweise zu übernehmenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 4,34 Mio. soll über Erlöse aus der prospektgegenständlichen Emission finanziert werden (siehe Abschnitt 6.2 „*Verwendung des Emissionserlöses und Kosten der Emission*“).

## **Finanzierungsverträge**

### ***Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH über EUR 40 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Postgalerie Speyer)***

Die ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH hat als Darlehensnehmerin („Darlehensnehmerin“) mit der Opus – Chartered Issuances S.A. als Darlehensgeberin („Darlehensgeberin“) am 6. Februar 2018 einen Darlehensvertrag zur Finanzierung des Immobilienprojekts Postgalerie Speyer in Höhe von EUR 40 Mio. abgeschlossen. Der Rückzahlungsanspruch aus dem Darlehen wird mittels Inhaberschuldverschreibungen nach luxemburgischem Verbriefungsrecht verbrieft. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 25. Februar 2021 und ist ab dem 25. Februar 2018 bis zum 25. Februar 2021 mit 3,2 % p.a. zu verzinsen. Für das Darlehen bestehen im Wesentlichen die folgenden Sicherheiten: (i) Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt EUR 40 Mio., (ii) selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft der (mit Wirkung zum 2. Mai 2018 in die Gesellschaft eingebrachten) ERWE GmbH über EUR 4 Mio. und (iii) selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft über EUR 1 Mio. von Axel Harloff sowie selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft über EUR 1 Mio. von Heinz-Rüdiger Weitzel. Die Darlehensgeberin hat ein fristloses Kündigungsrecht, wenn (i) die Darlehensnehmerin mit zwei aufeinanderfolgenden Zinsraten oder einer Summe, die zwei Zinsraten entspricht, in Zahlungsverzug ist, (ii) die Darlehensnehmerin wesentliche Vertragspflichten nicht erfüllt und eine Heilungsfrist von fünf Bankarbeitstagen fruchtlos verstreichen lässt, (iii) die Darlehensnehmerin zahlungsunfähig ist oder ihre Zahlungen einstellt oder sich aufgrund finanzieller Schwierigkeiten in Verhandlungen zur Neuordnung oder Umschuldung ihrer Verbindlichkeiten begibt, (iv) die Darlehensnehmerin liquidiert wird (es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder Umwandlung bei der die andere bzw. neue Gesellschaft sämtliche Verpflichtungen übernimmt) (v) die Darlehensnehmerin ihre Geschäftstätigkeit einstellt, (vi) ein Kontrollwechsel im Hinblick auf die Darlehensnehmerin eintritt, (vii) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen gefährdet ist, (viii) die Darlehensnehmerin nachhaltig gegen ihre Vertragspflichten verstößt, (ix) die Darlehensnehmerin das Darlehen nicht vertragsgemäß verwendet oder (x) die Darlehensnehmerin unrichtige Angaben über ihre Vermögensverhältnisse gemacht hat und dies die Kreditentscheidung der Darlehensgeberin voraussichtlich negativ beeinflusst hätte.

### ***Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH über EUR 10 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Königpassage Lübeck)***

Die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH hat als Darlehensnehmerin („Darlehensnehmerin“) mit der Internationales Bankhaus Bodensee AG als Darlehensgeberin („Darlehensgeberin“) am 29. März 2018 einen Darlehensvertrag zur teilweisen Finanzierung des Ankaufs des Einkaufszentrums Königpassage in Lübeck in Höhe

von EUR 10 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2019 und ist ab dem Tag der Auszahlung bis zum 30. Juni 2019 mit 5,5 % p.a. zu verzinsen. Für das Darlehen bestehen im Wesentlichen die folgenden Sicherheiten: (i) Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt EUR 10 Mio. (davon sofort vollstreckbar EUR 1,8 Mio.), (ii) selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft über EUR 1 Mio. von Axel Harloff sowie selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft über EUR 1 Mio. von Heinz-Rüdiger Weitzel, (iii) Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und künftiger Zahlungsansprüche aus (A) den bereits abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Miet- und Pachtverträgen, (B) Kaufpreisansprüchen für das finanzierte Objekt, (C) Bauverträgen für das finanzierte Objekt, (iv) Verpfändung von Kontoguthaben und (v) Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärung der Gesellschaft über EUR 1,775 Mio. sowie Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärung der BF.capital GmbH über EUR 2,225 Mio. Die Darlehensgeberin hat ein Kündigungsrecht, wenn (i) die Darlehensnehmerin ihrer Verpflichtung zur Offenlegung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht nachkommt, (ii) das finanzierte Objekt ohne Zustimmung der Darlehensgeberin veräußert wird, (iii) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des verpfändeten Grundbesitzes oder eines Teils desselben angeordnet wird, (iv) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin oder der Werthaltigkeit einer Sicherheit eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens gefährdet ist, (v) die Darlehensnehmerin mehr als 14 Tage in Zahlungsverzug ist und trotz einer weiter Nachfrist von 14 Tagen nicht zahlt, (vi) die Darlehensnehmerin ihrer Verpflichtung zur Nachbesicherung nicht nachkommt, (vii) die Darlehensnehmerin unrichtige Angaben über ihre Vermögensverhältnisse gemacht hat oder (viii) ein andere Person oder Gruppe gemeinsam handelnder Personen die Kontrolle (ein Halten von mindestens 30 % der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin) über die Darlehensnehmerin erlangt.

***Darlehensvertrag der ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH über EUR 10,5 Mio. (Teilfinanzierung Ankauf Kaufhaus Krefeld)***

Die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH hat als Darlehensnehmerin („Darlehensnehmerin“) mit der IKB Deutsche Industriebank AG als Darlehensgeberin („Darlehensgeberin“) am 25./29. Mai 2018 einen Darlehensvertrag zur anteiligen Finanzierung des Grundstückskaufpreises des C&A Kaufhauses in Krefeld in Höhe von EUR 10,5 Mio. abgeschlossen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2020 und ist ab dem Tag der Auszahlung mit einem Zins, der sich aus dem jeweils anwendbaren 3-Monats-EURIBOR und einer Marge von 2,50 % p.a. zusammensetzt, zu verzinsen. Für das Darlehen bestehen im Wesentlichen die folgenden Sicherheiten: (i) Buchgrundschulden in Höhe von insgesamt EUR 10,5 Mio. (davon sofort vollstreckbar EUR 2,5 Mio.), (ii) Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und künftiger Zahlungsansprüche aus den bereits abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Mietverträgen, (iii) selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft der ERWE GmbH und der ERWE Immobilien AG zusammen über EUR 2 Mio., (iv) Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärung der ERWE GmbH über EUR 2,542 Mio. und (v) vollständige Entnahmebeschränkung der ERWE GmbH. Die Darlehensgeberin hat ein Kündigungsrecht, unter anderem wenn (i) die Darlehensnehmerin in Zahlungsverzug ist, (ii) die Darlehensnehmerin unrichtige Angaben über ihre Vermögensverhältnisse gemacht hat, (iii) eine wesentliche Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin oder der Werthaltigkeit einer Sicherheit eintritt oder einzutreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens gefährdet ist, (iv) die Darlehensnehmerin ihrer Verpflichtung zur Nachbesicherung nicht nachkommt, (v) bei der Darlehensnehmerin der Insolvenzfall eintritt, (vi) die Darlehensnehmerin ihre Zahlungen einstellt oder (vii) die Darlehensnehmerin eine wesentliche Vertragspflicht verletzt und/ oder ihrer Verpflichtung zur Offenlegung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht nachkommt.

**Sonstige wesentliche Verträge**

***Einbringungsvertrag über die Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile der ERWE Retail Immobilien GmbH (vormals: ERWE Immobilien GmbH, nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)***

Die Deutsche Technologie Beteiligungen AG (nunmehr: ERWE Immobilien AG) hat am 7. Dezember 2017 mit der Stapelfeld KG mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 119784 (die „**Stapelfeld KG**“), der RW Property Investment GmbH mit Sitz in Seeheim-Jugenheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter HRB 88816 (die „**RW Property Investment GmbH**“), der ERWE REAL ESTATE GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 109337 (die „**ERWE REAL ESTATE GmbH**“) und der VGHL Management GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 126116 (die „**VGHL Management GmbH**“) (Stapelfeld KG, RW Property Investment GmbH, ERWE REAL ESTATE GmbH und VGHL Management GmbH nachfolgend insgesamt die „**Einbringenden**“

**Gesellschafter**“) einen Einbringungsvertrag über die Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile an der ERWE Retail Immobilien GmbH (vormals: ERWE Immobilien GmbH, nunmehr: ERWE Properties GmbH) (die „**ERWE-Geschäftsanteile**“) in die Deutsche Technologie Beteiligungen AG geschlossen (der „**Einbringungsvertrag**“).

Die Einbringenden Gesellschafter haben sich unter dem Einbringungsvertrag jeweils verpflichtet, insgesamt 9.062.500 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 je Stückaktie aus der am 8. Dezember 2017 von der außerordentlichen Hauptversammlung der Deutsche Technologie Beteiligungen AG beschlossenen Kapitalerhöhung zu zeichnen und zu übernehmen. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre.

Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurden von den Einbringenden Gesellschaftern die ERWE-Geschäftsanteile als Sacheinlage in die Deutsche Technologie Beteiligungen AG eingebracht. Als Gegenleistung wurden von den insgesamt 9.062.500 neuen Aktien (i) 4.259.375 neue Aktien an die Stapelfeld KG, (ii) 3.987.500 neue Aktien an die RW Property Investment GmbH, (iii) 543.750 neue Aktien an die ERWE REAL ESTATE GmbH, und (iv) 271.875 neue Aktien an die VGHL Management GmbH ausgegeben.

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2017 hat die Gesellschafterversammlung der ERWE REAL ESTATE GmbH der Einbringung der ERWE-Geschäftsanteile zugestimmt. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung erfolgte am 2. Mai 2018.

### **12.13 Rechtsstreitigkeiten**

Mit Ausnahme des nachfolgend dargestellten Rechtsstreits gab es keine weitere staatliche Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate stattfanden und die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Gesellschaft und/oder des ERWE-Konzerns ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

#### **Klagen gegen Hauptversammlungsbeschluss vom 8. Dezember 2017 bezüglich Sachkapitalerhöhung**

Einzelne Aktionäre haben gegen den Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 über die Kapitalerhöhung um EUR 9.062.500,00 gegen Sacheinlage durch Einbringung sämtlicher Anteile an der ERWE GmbH (Tagesordnungspunkt 3) Klage erhoben. Die Klage ist vor dem Landgericht München I anhängig. Termin zur Hauptverhandlung wurde festgesetzt auf den 17. Januar 2019. Die Gesellschaft hält die Anfechtungsklage eines Klägers mangels dessen Aktionärseligenschaft für unzulässig, die Anfechtungsklagen der übrigen Kläger für unbegründet. Die Aktionäre rügen, dass die Aktionäre nicht ordnungsgemäß über die Werthaltigkeit der Sacheinlage informiert worden seien und das seinerzeit vorgelegte Gutachten keine zutreffende Bewertung der einzubringenden ERWE GmbH trafe. Aufgrund der von den Klägern behaupteten falschen Wertermittlung, insbesondere des von der ERWE GmbH gehaltenen Grundstücks, liege eine Unter-Pari-Emission vor, sodass der gefasste Kapitalerhöhungsbeschluss für nichtig zu erklären sei. Die Gesellschaft hat zwischenzeitlich durch ein weiteres Gutachten die Werthaltigkeit der Sacheinlage und insbesondere des von der ERWE GmbH gehaltenen Grundstücks bestätigt.

Auf Antrag der Gesellschaft erging am 3. April 2018 durch das OLG München ein Freigabebeschluss hinsichtlich der Eintragung der mit den Anfechtungsklagen angegriffenen Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. Die Durchführung der Sachkapitalerhöhung wurde am 2. Mai 2018 in das Handelsregister der Beklagten eingetragen und ist damit unabhängig vom Ausgang dieses Rechtsstreits wirksam geworden, so dass letztlich nur noch über eine etwaige Differenzhaftung zu entscheiden ist. Das Anfechtungsverfahren ist gleichwohl fortzuführen.

### **12.14 Regulatorisches Umfeld**

Das Immobilienportfolio und die Geschäftsaktivitäten von ERWE unterliegen in Deutschland verschiedenen privat- und öffentlich-rechtlichen Gesetzen und Vorschriften. Bei Nichteinhaltung dieser Gesetze und Vorschriften können zivilrechtliche Ansprüche gegen ERWE erhoben, verwaltungsrechtliche Bescheide gegen ERWE erlassen sowie Bußgelder oder sogar strafrechtliche Sanktionen gegen ERWE verhängt werden.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über ausgewähltes Bundes- und Landesrecht für die Länder Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein gegeben, das auf die gegenwärtigen Geschäftsaktivitäten von ERWE Anwendung findet.

### **Gewerbliches Mietrecht**

Anders als das Wohnungsmietrecht lässt das deutsche Mietrecht für Gewerberaum den Vermietern und Mietern im Allgemeinen mehr Spielraum für die Gestaltung ihrer Mietverträge. Allgemeine Geschäftsbedingungen, die zwischen zwei Unternehmern verwendet werden, unterliegen grundsätzlich einer weniger strengen Prüfung als Mietverträge unter Beteiligung von Verbrauchern. Es gibt jedoch bestimmte Bereiche, in denen die Verhandlungsmöglichkeiten des Vermieters rechtlich eingeschränkt sind. Außerdem müssen die Parteien strenge Formvorschriften einhalten, um ein Recht zur vorzeitigen Kündigung zu vermeiden.

#### ***Strenges gesetzliches Schriftformerfordernis***

Nach deutschem Mietrecht bedürfen der Abschluss wie auch die Änderung von Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr grundsätzlich der Schriftform. Dieses Schriftformerfordernis ist durch umfangreiche Rechtsprechung näher spezifiziert worden. Mietverträge, die dem Schriftformerfordernis nicht genügen, sind nicht von Rechts wegen nichtig. Sie gelten vielmehr als auf unbestimmte Zeit geschlossen, was zur Folge hat, dass sie frühestens ein Jahr nach der Übergabe der Mietsache an den Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden können. Gewerbemieträume können jeweils spätestens am dritten Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals gekündigt werden. Angesichts der bestehenden und sich weiter entwickelnden Rechtsprechung zum strengen Schriftformerfordernis für Mietverträge (zum Beispiel im Fall von Nachträgen zu einem bestehenden Mietvertrag) besteht das Risiko, dass ein solcher Mietvertrag unter Umständen nicht mehr den ursprünglichen oder geltenden Anforderungen genügt. Dies könnte dazu führen, dass ein solcher Mietvertrag – unabhängig von der vereinbarten festen Laufzeit – gemäß den gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden kann. Eine Absicherung über eine über viele Jahre übliche sog. „Schriftformheilungsklausel“ ist nach neuerer Rechtsprechung nicht mehr zulässig.

#### ***Betriebskosten***

Im Hinblick auf die Betriebskosten für Gewerbemietverhältnisse kann der Vermieter regelmäßig den Großteil der anfallenden Kosten für die Immobilie auf die Mieter umlegen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Mietvertrag eine Klausel beinhaltet, in der ausdrücklich und konkret geregelt ist, welche Betriebskosten vom Mieter zu tragen sind. Solche Klauseln müssen noch konkreter und transparenter formuliert sein, wenn sie als für vom Vermieter gegenüber dem Mieter verwendete allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen sind. Was die Heizkosten angeht, so enthält die Heizkostenverordnung weitere Vorschriften, die Heizkostenpauschalen verbieten und die Möglichkeiten des Vermieters, die Heizkosten auf die Mieter umzulegen, einschränken. Auch Kosten, die durch Verstöße des Vermieters gegen das gesetzliche Wirtschaftlichkeitsgebot verursacht wurden, können nicht wirksam auf die Mieter umgelegt werden und Freistellungsansprüche gegen den Vermieter begründen.

#### ***Indexierungsklauseln***

Gewerbliche Mieten sind nach deutschem Mietrecht grundsätzlich frei verhandelbar. Der Gesetzgeber schafft nur einen regulatorischen Rahmen im Bereich der Mietanpassung im Zusammenhang mit Preis- oder Leistungsänderungen („Indexierungsklauseln“). Das Preisklauselgesetz (PrKG) regelt die Zulässigkeit von Indexierungsklauseln. Nach dem PrKG darf der Preis oder Wert von Waren oder Dienstleistungen nicht anhand von Indexierungsklauseln bestimmt werden, wenn diese nicht mit den im Mietvertrag vereinbarten Waren oder Dienstleistungen vergleichbar sind. Das Verbot von Indexierungsklauseln erstreckt sich unter anderem nicht auf Preisklauseln in langfristigen Verträgen, die die Bedingungen des PrKG erfüllen. Indexierungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen unterliegen regelmäßig dieser Ausnahme, wenn sie nach Ermessen des Mieters für eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren oder eine Laufzeit von insgesamt mindestens zehn Jahren abgeschlossen wurden bzw. der Vermieter für die Dauer von zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet und die Preisentwicklung anhand eines anerkannten Preisindex (in der Regel des Verbraucherpreisindex) gemessen wird und gleichermaßen für Erhöhungen wie auch für Reduzierungen gelten.

Indexierungsklauseln in Mietverträgen, die nicht diesen Ausnahmen unterliegen, sind dagegen ungültig. Die Indexierungsklausel wird zu dem Zeitpunkt ungültig, zu dem die Rechtsverletzung durch eine gerichtliche

Entscheidung festgestellt wird. Bis dahin bleiben die rechtlichen Auswirkungen der Indexierungsklauseln unberührt. Ist eine Indexierungsklausel rechtlich unwirksam festgestellt, können künftige Mietänderungen daher nicht mehr auf der Grundlage dieser Indexierungsklausel geltend gemacht werden.

### ***Instandhaltungskosten; Schönheitsreparaturen; Endrenovierung***

Bei Mietverträgen für Gewerbeimmobilien ist es grundsätzlich zulässig, die Verantwortung für die Instandhaltung und Reparatur der Mietsache den Mietern aufzuerlegen. Dieser Grundsatz ist jedoch insoweit eingeschränkt, als Kosten für Instandhaltung und Reparatur von Dach und Mauerwerk nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen den Mietern auferlegt werden dürfen. Darüber hinaus dürfen die Kosten für Flächen, die von mehreren Mietern gemeinschaftlich genutzt werden, nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen in vollem Umfang auf die Mieter umgelegt werden. Die Rechtsprechung zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen erfordert vielmehr eine Beschränkung des umzulegenden Betrags, die regelmäßig prozentual zur Miethöhe bestimmt werden kann.

Kosten für Schönheitsreparaturen können grundsätzlich den Mietern übertragen werden. Dies gilt jedoch nur, wenn die Verpflichtung zur Ausführung von laufenden Schönheitsreparaturen nicht mit einer Verpflichtung zur Durchführung von Anfangs- bzw. Endrenovierungen verbunden ist. Durch allgemeine Geschäftsbedingungen dürfen die Kosten für Schönheitsreparaturen dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn für die Durchführung solcher Reparaturen nicht ein starrer Fristenplan gilt, keine zeitanteilige Kostenbeteiligung vorgesehen ist (sog. „Quotenabgeltungsklausel“) und der Mieter nicht in sonstiger Weise unangemessen benachteiligt wird.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs tendiert dazu, die ursprünglich für die Wohnraummiete entwickelten Einschränkungen zunehmend auch auf Mietverträge über Gewerbeimmobilien zu übertragen. Dies kann dazu führen, dass in Gewerbemietverträgen enthaltene Bestimmungen künftig nicht mehr wirksam sind, wodurch sich die vom Vermieter zu tragenden Kosten erhöhen könnten. Dasselbe könnte geschehen, wenn Kosten für Maßnahmen, die bereits von Mietern oder auf Kosten von Mietern ausgeführt wurden, von den Mietern gemäß einer neuen oder veränderten Rechtsprechung zurückgefordert werden könnten.

### **Flächennutzungsrecht**

#### ***Deutsches Bauplanungsrecht***

Nach deutschem Bauplanungsrecht haben die kommunalen Baubehörden bei der Ausübung ihrer Planungshoheit einen erheblichen Ermessensspielraum. Sie sind jedoch gehalten, individuelle Interessen zu berücksichtigen sowie eine Reihe vorgegebener Zwecke zu verfolgen, unter anderem eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Schutz der natürlichen Ressourcen. Die im Baugesetzbuch geregelte Bauleitplanung der Kommunen sieht einen zweistufigen Ansatz vor:

Auf der ersten Stufe erstellt jede Gemeinde einen Flächennutzungsplan, der unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung und der Bedürfnisse der Gemeinde die Bodennutzung des gesamten Gemeindegebiets regelt. Der Flächennutzungsplan kann unter anderem vorsehen, für welche Zwecke einzelne Flächen künftig genutzt werden sollen oder welche Flächen für bestimmte Umweltbelange zur Verfügung zu stellen sind. Grundsätzlich werden hierdurch jedoch keinerlei individuelle Rechte begründet oder beeinträchtigt.

Auf der zweiten Stufe regeln Bebauungspläne die Möglichkeit der baulichen Nutzung für parzellierte Grundstücke in bestimmten Gebieten. Ein Bebauungsplan muss sich im Rahmen des einschlägigen Flächennutzungsplans halten. Er legt rechtsverbindliche Vorgaben fest (zum Beispiel für die Grundstücksgröße, die Gebäudehöhe, die Bebauungsdichte und die spezifische Nutzung der auf einem Grundstück errichteten Gebäude). Er kann zudem Flächen für öffentliche Zwecke, eine industrielle Nutzung, gemischte Nutzung, den sozialen Wohnungsbau, die Infrastruktur oder solche Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten oder geschützt sind, ausweisen.

Gibt es keinen Bebauungsplan, so ist für die Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens, dass in einem dennoch im Zusammenhang bebauten Ortsteil gelegen ist, darauf abzustellen, ob sich das Bauvorhaben in die bereits bestehende Bebauung oder die Umgebung einfügt, d.h. ob das Bauvorhaben bereits vorhandener, angrenzender Bebauung und deren spezifischer Nutzung entspricht. Ist auch ein solcher im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht gegeben, handelt es sich um einen sog. „Außenbereich“. Im Außenbereich sind Bauvorhaben nur unter sehr eng definierten Voraussetzungen zulässig, die bei Büro- oder Einzelhandelsimmobilien in der Regel nicht erfüllt sind.

## ***Städtebauliche Sanierungsplanung***

Gemeinden können Gebiete des besonderen Städtebaurechts ausweisen, um konkrete Planungsmängel zu beheben oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zu ermöglichen. Diese Planungsgebiete sind im Baugesetzbuch geregelt. Das Gesetz sieht verschiedene Arten von Gebieten des besonderen Städtebaurechts vor, unter anderem Sanierungs-, Erhaltungs- oder Entwicklungsgebiete. Immobilien, die in einem Gebiet des besonderen Städtebaurechts liegen, unterliegen unter Umständen bestimmten Einschränkungen.

So kann es zum Beispiel sein, dass in Sanierungsgebieten der Verkauf und die Belastung von Grundstücken wie auch der Abschluss von Mietverträgen mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr bzw. Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen grundsätzlich einer besonderen Genehmigung durch die zuständige Kommunalbehörde bedürfen oder gemeindliche Vorkaufsrechte bestehen. Insbesondere dürfen davon betroffene Immobilien nur zu durch die zuständige Kommunalbehörde genehmigten Preisen verkauft werden und eine solche Genehmigung wird nur erteilt, wenn der Preis keinerlei Wertgewinn durch Sanierungsmaßnahmen beinhaltet. Grundstückseigentümer können jedoch die Aufhebung solcher Einschränkungen beantragen, die in der Regel gegen eine Ausgleichszahlung genehmigt wird.

## **Bauordnungsrecht**

Das Baurecht des Bundes und das Bauordnungsrecht der Länder ist sehr umfassend und enthält zahlreiche Detailvorschriften, zum Beispiel für die Arten der zulässigen Bebauung, Baustoffe, Statik, ordnungsgemäße Bauausführung, Stabilität, Heizung, Brandschutz, Alarm und Fluchtwege für den Notfall, Feuerwehrgänge und Brandschutzeinrichtungen, Gefahr- und Reizstoffe, Lärmschutz, Parkflächen, Belüftung sowie Barrierefreiheit und Einrichtungen für Behinderte.

So ist beispielsweise der Brandschutz durch Gesetze und Bauordnungen der Länder geregelt. Diese Vorschriften können von Zeit zu Zeit geändert werden, was Investitionen in verbesserte oder zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erfordern könnte. Darüber hinaus können geänderte Brandschutzanforderungen anwendbar werden, wenn die Nutzung eines Gebäudes geändert oder bauliche Maßnahmen ergriffen werden.

## **Bestandsschutz**

Eigentümer von aufgrund bestandskräftiger Baugenehmigungen errichteter und genutzter Gebäude genießen grundsätzlich verfassungsrechtlichen Schutz ihres Eigentums an den betreffenden Gebäuden. Das bedeutet, dass die sachlich und örtlich zuständigen Baubehörden das betreffende Gebäude und seine Nutzung grundsätzlich hinnehmen müssen, selbst wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist oder die Planungs- oder Rechtslage sich seit Erteilung der Baugenehmigung geändert hat.

Es gibt jedoch auch Ausnahmen von diesem Grundsatz: Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Umständen bauliche Änderungen verlangen, wenn dies im Hinblick auf vom Gebäude ausgehende Sicherheits- oder Gesundheitsrisiken (zum Beispiel den Brandschutz) erforderlich ist. Die bloße Nichteinhaltung entsprechender Vorschriften rechtfertigt ein solches Vorgehen in der Regel nicht. Wenn jedoch konkrete Sicherheits- oder Gesundheitsrisiken für die Nutzer des Gebäudes oder die Allgemeinheit hinzukommen, kann die zuständige Behörde den Eigentümer zur Ergreifung sofortiger Maßnahmen auffordern. Relevante Risiken sind zum Beispiel Brandgefahren, eine Verkehrsgefährdung, ein drohender Einsturz und Gesundheitsrisiken durch gesundheitsgefährdende Baustoffe wie zum Beispiel Asbest.

Nach Kenntnis der Gesellschaft liegen zum Datum dieses Prospekts keine behördlichen Bescheide vor, durch die Änderungen an ERWE gehörenden Bestandsbauten angeordnet werden.

Der Bestandsschutz erstreckt sich grundsätzlich nicht auf Änderungen der betreffenden Gebäude oder deren Nutzung. In beiden Fällen ist daher grundsätzlich eine neue Baugenehmigung erforderlich, für die der dann geltende planungsrechtliche Stand und die dann geltenden Bauvorschriften zu berücksichtigen sind. Die Baubehörde kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen vom Bebauungsplan zulassen, falls die beabsichtigte Nutzung oder Änderung nicht im Bebauungsplan vorgesehen ist.

## **Energieeinsparungsvorschriften**

Nach dem Energieeinsparungsgesetz und der Energieeinsparverordnung („EnEV“) gelten für Gebäudeeigentümer verschiedene Energieeffizienzanforderungen.

So sind die Eigentümer gemäß der EnEV verpflichtet, den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis (das heißt eine spezielle Bescheinigung der Energieeffizienz der Immobilie) vorzulegen, wenn sie ein Gebäude verkaufen oder vermieten wollen. Der Energieausweis muss spätestens bei der ersten Besichtigung der Immobilie übergeben bzw. bekanntgemacht werden.

Findet keine Besichtigung statt und verlangt die andere Partei keinen Energieausweis, so muss dieser trotzdem sofort nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags übergeben werden. Darüber hinaus müssen Immobilienanzeigen in gewerblichen Medien konkrete Angaben aus dem Energieausweis enthalten. Eigentümer von Gebäuden, in denen sich mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr befinden, müssen den Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle aushängen, sobald er vorliegt. Dies gilt nicht, wenn es sich um ein Baudenkmal handelt. Der Energieausweis gilt grundsätzlich für zehn Jahre.

Die EnEV beinhaltet auch verschiedene Vorschriften im Hinblick auf Renovierungsarbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz. Grundsätzlich muss der Eigentümer einer Gewerbeimmobilie bei baulichen Änderungen wie Modernisierungsmaßnahmen und dem Ausbau bestehender Bauten verschiedene Anforderungen der EnEV einhalten. Bestimmte Anforderungen, unter anderem in Bezug auf die Isolierung von Decken und Heizkesseln, sind unabhängig von der Vornahme von Änderungsmaßnahmen einzuhalten. Die EnEV sieht auch diverse Vorgaben zur Energieeinsparung vor, die bei der Errichtung von Neubauten oder bei der Inbetriebnahme neuer Anlagen einzuhalten sind. Betreiber von Klimaanlage mit einer Nennleistung für den Kältebedarf von mehr als zwölf Kilowatt müssen regelmäßig deren Energieeffizienz überprüfen. Die Nichteinhaltung der EnEV kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Es ist zu erwarten, dass die EnEV und vergleichbare Vorschriften weiter verschärft werden, sodass sich die Anforderungen an den Energieverbrauch von Gebäuden erhöhen, insbesondere für Neubauten und im Falle von Modernisierungen.

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zielt darauf ab, den Primärenergiebedarf in Deutschland zu reduzieren. Das Gesetz sieht vor, dass ein Teil des Wärme- und Kälteenergiebedarfs von Gebäuden, die neu errichtet werden, durch erneuerbare Energien gedeckt werden muss.

## **Denkmalschutz**

Der Denkmalschutz wird allgemein von den Bundesländern durch Denkmalschutzgesetze geregelt, die verschiedene Stufen von Beschränkungen vorsehen. In einigen Bundesländern ist ein Gebäude nur dann als Baudenkmal anzusehen, wenn es auf einer Liste der Baudenkmäler steht, während die Aufnahme in die Liste in anderen Bundesländern keine konstitutive Wirkung hat. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, so ist der Eigentümer verpflichtet, angemessene Anstrengungen zum Erhalt des Gebäudes zu ergreifen. Der vollständige oder teilweise Abriss sowie jegliche Änderung im Erscheinungsbild eines geschützten Gebäudes bedürfen grundsätzlich der Genehmigung der zuständigen Behörde. In einigen Bundesländern ist eine solche Genehmigung auch für jede Nutzungsänderung erforderlich. Insbesondere Änderungen der Raumaufteilung in einem Gebäude oder der Flächenverteilung können verboten sein, selbst wenn die Raumaufteilung oder Flächenverteilung nicht mehr den heutigen Marktanforderungen entspricht. In einigen Bundesländern ist der Eigentümer eines geschützten Gebäudes zudem gehalten, der zuständigen Behörde den beabsichtigten Verkauf der Immobilie anzuzeigen. Einige Bundesländer behalten sich in einem solchen Fall ein Vorkaufsrecht der Gemeinde vor. Befindet sich ein Gebäude in der näheren Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes, so kann es darüber hinaus auch Einschränkungen unterliegen, soweit es den Denkmalcharakter des denkmalgeschützten Gebäudes beeinflussen kann.

Zum Datum des Prospekts unterlagen zwei der Immobilien von ERWE einer Form von Denkmalschutz (Objekte Postgalerie Speyer und Königspassage Lübeck), hierbei genießt in zumindest einem Fall (Postgalerie Speyer) sogar das Gebäude selbst individuellen Schutz, sodass Teile des betreffenden Gebäudes (zum Beispiel Dächer, Fassaden, Anlagen) als von besonderem kulturellen Wert gelten und nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der zuständigen Behörden verändert, modernisiert oder abgerissen werden dürfen, wenn überhaupt.

Eigentümer von Denkmälern sind grundsätzlich verpflichtet, das Denkmal zu erhalten und zu pflegen.

## **Vorschriften in Bezug auf Umweltschäden, Bodenbelastungen und Immobilieninstandhaltung**

Das Immobilienportfolio von ERWE unterliegt zudem – wie jeder Grundbesitz – auch verschiedenen Vorschriften im Hinblick auf die Beseitigung von Umweltschäden und Bodenkontaminationen.

### ***Altlasten und Entsorgung von belastetem Material***

Gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz liegt die Verantwortung für Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen (gemeinsam „**Altlasten**“) unter anderem beim Verursacher, dem Universalrechtsnachfolger des Verursachers, dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks, demjenigen, der die tatsächliche Kontrolle über das Grundstück und – falls das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde – dem vorherigen Grundstückseigentümer, sofern dieser von den Altlasten Kenntnis hatte oder hätte haben müssen. Es gibt keine grundsätzliche gesetzliche Rangfolge hinsichtlich der Haftung der vorgenannten Personen. Die Entscheidung, wer als Haftungsschuldner in Anspruch genommen wird, steht vielmehr im Ermessen der sachlich und örtlich zuständigen Bodenschutzbehörde, wobei die Effektivität der Bodensanierung das entscheidende Kriterium ist. Der derzeitige Eigentümer des belasteten Grundstücks ist in der Regel der Erste, der in Anspruch genommen wird, da der Eigentümer im Allgemeinen am besten in der Lage ist, die erforderlichen Sanierungsarbeiten durchzuführen. Wenn die finanzielle Verfassung des derzeitigen Eigentümers unzureichend ist, kann jedoch auch ein früherer Eigentümer zur Durchführung der Sanierungsarbeiten herangezogen werden. Andere haftende Personen können gesetzlich gehalten sein, die Person, welche die Sanierungsarbeiten durchgeführt hat, zu entschädigen. Auf diesen Anspruch kann jedoch durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung verzichtet werden. Des Weiteren handelt es sich um eine verschuldensunabhängige Haftung. Das Bundesbodenschutzgesetz erfordert daher nicht, dass die jeweilige Behörde der in Haftung genommenen Person Fahrlässigkeit oder Vorsatz nachweist.

Die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz ergebenden Ermächtigungsgrundlagen ermächtigen die sachlich und örtlich zuständige Behörde, Risikoprüfungen, Detailuntersuchungen, Sanierungsmaßnahmen und andere Maßnahmen zur Vorsorge gegen verbleibende Schadstoffe oder schädliche Bodenveränderungen anzuordnen.

Die jeweiligen Umweltministerien sowohl des Bundes als auch der Länder haben eine Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall („**LAGA**“) gegründet, um eine einheitliche Durchsetzung der für Abfall und Entsorgung geltenden Vorschriften sicherzustellen. Die LAGA veröffentlicht Informationsblätter, Verordnungen, Richtlinien und Musterverwaltungsbescheide. In ihrer wichtigsten Mitteilung aus dem Jahr 1997, der sogenannten LAGA M20 in der aktuellsten fünften Fassung vom 6. November 2003 nebst Vorbemerkung vom 5. Juni 2012 hat die LAGA verschiedene Zuordnungskategorien definiert, die unter anderem die Behandlung und Entsorgung von Bodenaushub und Bauschutt regeln. Diese Zuordnungskategorien reichen von der Einbauklasse LAGA Z 0 (uneingeschränkter Einbau) über die Einbauklasse LAGA Z 1 (eingeschränkter offener Einbau) und die Einbauklasse LAGA Z 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) bis zu den Einbauklassen LAGA Z 3, LAGA Z 4 und LAGA Z 5, die keinen Einbau zulassen, sondern eine Entsorgung des betreffenden Materials erfordern.

Die zivilrechtliche Haftung für Altlasten kann sich aus vertraglichen Gewährleistungsvorschriften oder Gesetz ergeben. Es ist möglich, vertraglich auf Gewährleistungsverpflichtungen zu verzichten oder diese einzuschränken. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften kann der Verursacher der Altlasten auf Schadensersatz oder auf die Beseitigung der Altlasten und ihrer Folgen in Anspruch genommen werden. ERWE könnte einer solchen Haftung ausgesetzt sein, wenn ein Grundstück, das im Eigentum von ERWE steht oder stand, Eigentum eines oder mehrerer Dritter schädigt. Diese zivilrechtliche Haftung besteht unabhängig von öffentlich-rechtlichen Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz.

### ***Kampfmittelbeseitigung***

In Deutschland sind die Bundesländer zuständig für die Beseitigung von Kampfmitteln und sonstigen Hinterlassenschaften kriegsrischer Auseinandersetzungen. Es gibt erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Organisation, Zuständigkeiten und Finanzierung der Beseitigung. Die meisten Bundesländer haben Kampfmittelräumdienste eingerichtet, die für die Kampfmittelbeseitigung zuständig sind, während andere Bundesländer diese Aufgabe privaten Spezialfirmen übertragen haben. Alle Bundesländer übernehmen die Bergung und Entschärfung von Bombenblindgängern. Inwieweit jedoch ein privater Eigentümer eines belasteten Grundstücks für die Kampfmittelbeseitigung (einschließlich der Vorbereitungsmaßnahmen wie der Beseitigung von Pflanzen und dem Abtrag von Bodenmaterial) oder für präventive Suchmaßnahmen haftet, falls sich ein Anfangsverdacht als unbegründet erweist, ist von Bundesland zu Bundesland verschieden.

### ***Asbestvorschriften***

In Deutschland besteht unter bestimmten Umständen die Pflicht zur Beseitigung von Asbest. Gemäß den Asbest-Richtlinien der Bundesländer besteht bei Vorliegen einer Gesundheitsgefährdung eine Pflicht zur Beseitigung.

Das Recht unterscheidet zwischen brüchigem Asbest, der, wenn er altert oder bricht, Asbestfasern in die Luft abgeben kann, und kompaktem Asbest, woraus im Allgemeinen keine Asbestfasern freigesetzt werden und bei dem sich die Gefahren für die menschliche Gesundheit entsprechend in Grenzen halten. Außer im Falle baulicher Veränderungen sehen die Asbest-Richtlinien grundsätzlich keine Verpflichtung zur Beseitigung von kompaktem Asbest vor.

Brüchiger Asbest ist im Allgemeinen in Baustoffen zu finden, die bis zu dem Verbot von Asbest in Deutschland im Jahr 1993 im Bereich Brand-, Lärm- und Nässechutz, Wärmedämmung und thermischer Schutz verwendet wurden. Die Asbest-Richtlinien regeln die Kriterien für die Beurteilung der Dringlichkeit der Altlastenbeseitigung, die von Sofortmaßnahmen (unter anderem Abriss, Beseitigung oder Versiegelung von Asbest) bis zu Gefährdungsbeurteilungen in Abständen von mindestens fünf Jahren reichen. Die Beseitigung und Entsorgung asbesthaltiger Materialien erfordert spezifische Sicherheitsmaßnahmen, die hohe Kosten verursachen können.

Im Fall einer Asbestkontamination hat der Mieter auch ein Recht, die Miete zu mindern, oder in extremen Fällen sogar ein Recht zur außerordentlichen Kündigung. Deutsche Gerichte haben entschieden, dass eine Vermutung für eine Pflichtverletzung des Vermieters besteht, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Dementsprechend haben die Gerichte das Recht zur Mietminderung sogar in Fällen eingeräumt, in denen die Asbest-Richtlinien keine sofortige Beseitigung verlangen. Mieter können auch Schadensersatz verlangen, wenn der Mangel schon bei Vertragsschluss bestand, und haben ebenso Anspruch auf Schmerzensgeld. Unter bestimmten Umständen haben Mieter auch das Recht, den Mangel selbst zu beseitigen und anschließend die Erstattung ihrer angemessenen Aufwendungen zu verlangen.

#### ***Vorschriften in Bezug auf Dichlordiphenyltrichlorethan („DDT“), Lindan, polychloriertes Biphenyl („PCB“) und Pentachlorphenol („PCP“)***

DDT und Lindan sind synthetische Pestizide, die in Holzschutzmitteln verwendet wurden. DDT steht im Verdacht, krebserregend und genotoxisch zu sein, während bei Lindan vermutet wird, dass es das Nervensystem schädigt und Krebs verursacht. Da PCB zu Schäden am Fötus führen kann und auch im Verdacht steht, karzinogene Wirkungen zu haben, wurde die PCB-Herstellung in Deutschland im Jahr 1983 verboten. Es könnte aber sein, dass noch immer PCB in Gebäuden vorhanden ist, zum Beispiel in Holzschutzmitteln, synthetischen Materialien, Dämmstoffen oder Fugen. PCP, das als Fungizid gegen Schimmel eingesetzt wurde, steht ebenfalls im Verdacht, der menschlichen Gesundheit zu schaden.

Verschiedene gesetzliche Bestimmungen verpflichten Gebäudeeigentümer dazu, PCB-Quellen durch den Ausbau PCB-haltiger Bauelemente oder deren Versiegelung zu beseitigen. Abhilfemaßnahmen können erforderlich werden, wenn die PCB-Konzentration in der Luft in Räumen, die für den menschlichen Aufenthalt vorgesehen sind, mehr als 300 Nanogramm pro Kubikmeter erreicht. Die Sanierung von Räumen oder Gebäuden kann auch erforderlich sein, wenn die Konzentrationen von DDT, PCP oder Lindan bestimmte Grenzwerte überschreiten. Die Beseitigung und Entsorgung von DDT, Lindan, PCB und PCP enthaltenden Materialien erfordert unter Umständen spezifische Sicherheitsmaßnahmen, die hohe Kosten verursachen können. Wenn in einem Gebäude DDT, Lindan, PCB und PCP vorhanden ist, berechtigt dies die Mieter unter Umständen, die Miete zu mindern oder Schadensersatz zu verlangen.

#### ***Schutz des Grundwassers und Instandhaltung von Abwasseranlagen***

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz („WHG“) müssen alle Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Grundstückseigentümer sind unter anderem gehalten, den Zustand, die Funktionsfähigkeit, die Unterhaltung und den Betrieb der Abwasseranlage sowie Art und Menge des Abwassers und der Abwasserinhaltsstoffe selbst zu überwachen. Werden Mängel festgestellt, so muss der Eigentümer die Abwasseranlage entsprechend reparieren. Das WHG ermächtigt die Bundesregierung dazu, mit Genehmigung des Bundesrats eine Verordnung zu erlassen, in der die vorgenannten Verpflichtungen im Hinblick auf Abwasseranlagen genauer geregelt werden.

Die Bundesregierung hat zum Datum dieses Prospekts von dieser Ermächtigung nur hinsichtlich bestimmter Sondermaterien Gebrauch gemacht, namentlich durch Erlass der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. In dieser Verordnung wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geregelt, solange dieser für die Betriebsdauer der Anlage erheblich ist. Inhaltlich findet die Verordnung bei Gewerbeobjekten vorrangig auf Heizölverbrauchsanlagen und Notstromanlagen, hinsichtlich deren Betrieb, Wartung und Instandhaltung Anwendung.

Soweit die Bundesregierung von ihrer Verordnungsermächtigung im Übrigen keinen Gebrauch gemacht hat, können die Bundesländer ihre eigenen Verordnungen hinsichtlich der im WHG beinhalteten Verpflichtungen erlassen. Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein haben von diesem Recht Gebrauch gemacht. Die in solchen Verordnungen vorgeschriebenen Überwachungsabstände unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland und zuweilen sogar in verschiedenen Regionen desselben Bundeslands.

### ***Legionellen-Untersuchung***

Gemäß der geltenden Trinkwasserverordnung sind Eigentümer bestimmter zentraler Anlagen zur Trinkwassererwärmung für den Einsatz in Gewerbeimmobilien gehalten, das gespeicherte Warmwasser mindestens alle drei Jahre auf die Konzentration von Legionellen (ein pathogenes Bakterium) zu überprüfen. Die zuständigen Behörden können zusätzliche Prüfungen verlangen.

Die Analyse ist durch bestimmte, vom betreffenden Bundesland angegebene Labore durchzuführen. Der Gebäudeeigentümer muss sicherstellen, dass es Probeentnahmestellen gibt. Wenn bestimmte Grenzwerte überschritten werden, wird die zuständige Behörde üblicherweise Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserqualität ergreifen.

### **Restitutionsrechte und Genehmigungsvorbehalt**

Gemäß dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen können frühere Eigentümer von Vermögenswerten, die im Zuge der Verfolgung durch die nationalsozialistische Regierung zwischen dem 8. Januar 1933 und dem 8. Mai 1945 oder durch die frühere Deutsche Demokratische Republik enteignet wurden, die Rückübertragung dieser Vermögenswerte verlangen. Sollte die Rückübertragung wegen der rechtswirksamen Veräußerung an einen Dritten unmöglich sein, so haben die ehemaligen Eigentümer Anspruch auf eine Entschädigung nach Maßgabe des Entschädigungsgesetzes. Das Vermögenszuordnungsgesetz sieht ähnliche Regelungen vor.

Folge der Regelungen nach den vorstehenden Gesetzen ist, dass ein Grundstücksgeschäft grundsätzlich unter dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Fachbehörde steht. Eine solche Genehmigung wird dann erteilt werden, wenn das gesetzliche Rückübertragungsrecht entweder durch den Eigentümer des Grundstücks abgelöst worden ist, oder der Berechtigte in Ausübung seines Wahlrechts statt des Rückübertragungsanspruchs einen Entschädigungsanspruch geltend macht und dieser erfüllt wurde.

Aufgrund des Umstandes, dass der derzeitige Immobilienbestand von ERWE zum Datum des Prospekts nicht im früheren Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik belegen ist, kommen insoweit entsprechende Rückübertragungsansprüche nicht in Betracht.

### **Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Grundbuchgebühren**

Käufer von in Deutschland belegenen Immobilien müssen bestimmte Kosten tragen. Es ist marktüblich, dass der Grundstückskäufer die Grunderwerbsteuer zahlt.

In Hessen liegt die Grunderwerbsteuer zurzeit bei 6,0 %, in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein bei 6,5 % und in Rheinland-Pfalz bei 5,0 % des Kaufpreises für das Grundstück. Der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer wird von den einzelnen Bundesländern bestimmt, der gesetzliche Rahmen für die Grunderwerbsteuer fällt jedoch in die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers.

Nach den zum Datum des Prospekts geltenden Steuergesetzen unterliegt auch der Erwerb einer Beteiligung von mindestens 95 % an einer Gesellschaft, die in Deutschland belegene Immobilien hält, der Grunderwerbsteuer. In einem solchen Fall ist die Bemessungsgrundlage ein besonderer Grundstückswert, der sich in der Regel auf rund 75 % bis 90 % des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beläuft. Im Fall von Personengesellschaften kann die Grunderwerbsteuer schon anfallen, wenn weniger als 95 % der Anteile erworben werden, jedoch in den unmittelbar vorangehenden fünf Jahren bereits andere Beteiligungen übertragen worden sind.

Nach der gegenwärtigen Gesetzeslage wird die Grunderwerbsteuer generell nur dann nicht ausgelöst, wenn die direkten und indirekten Anteile der Gesellschaft an der neu erworbenen Immobilienholding insgesamt unter 95 % liegen. Um Immobilien-Holdingeinheiten steuerneutral zu kaufen, muss sich ERWE somit gegebenenfalls mit einem oder mehreren Dritten zusammenschließen, die mehr als 5 % an der Einheit erwerben.

Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes für sogenannte Share Deals (Anteilskäufe) in Bezug auf Immobiliengesellschaften werden in Kürze erwartet. Die Finanzminister der Länder haben sich am 29. November 2018 auf Vorschläge zur Reform der Grunderwerbsteuer geeinigt. Der Text der Gesetzesvorschläge wurde bisher nicht veröffentlicht, der beschlossene Gesetzestext wird jedoch voraussichtlich inhaltlich im Wesentlichen dem Beschluss der Finanzministerkonferenz vom 21. Juni 2018 entsprechen. Nach diesem Beschluss wird (i) die bislang maßgebende 95 %-Grenze für grunderwerbssteuerfreie Anteilserwerbe auf 90 % abgesenkt, (ii) die Haltefrist von fünf auf zehn Jahre verlängert und (iii) die Vorschriften für Personengesellschaften auf Kapitalgesellschaften erweitert, d.h. wenn innerhalb von zehn Jahren 90 % der Anteile an Körperschaften, die Immobilien halten, auf neue Gesellschafter übertragen werden, löst dies Grunderwerbsteuer aus. Unklar ist hierbei noch, ob das Änderungsgesetz auch eine Rückwirkung entfalten wird.

Die Finanzministerkonferenz hat das Bundesfinanzministerium gebeten, die beschlossenen Gesetzestexte nun in das Gesetzgebungsverfahren des Bundes einzubringen. Der Zeitpunkt einer Beschlussfassung ist noch nicht absehbar, wird aber voraussichtlich nicht mehr in 2018 erfolgen.

Die Komplexität einer Transaktion kann hierdurch erhöht werden und stärkere Minderheitenrechte der Partner können die Folge sein. Die Kosten der Transaktion und der zukünftige Verwaltungsaufwand für die neu erworbene Einheit werden als Folge ebenfalls regelmäßig ansteigen.

Weitere Kosten in Höhe von rund 1,5 % des Kaufpreises fallen für Notargebühren und Gebühren des Grundbuchamts an, die jeweils vom Wert der Transaktion abhängen. Diese weiteren Kosten werden ebenfalls üblicherweise vom Käufer getragen.

### **Kapitalanlagegesetzbuch**

Der Regulierung nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („**KAGB**“) unterliegen sämtliche Einheiten, die als „Investmentvermögen“ im Sinne des KAGB gelten. Nach § 1 Abs. 1 S. 1 KAGB gilt als „Investmentvermögen“ jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Investmentvermögen unterliegen einer besonderen Regulierung. Das KAGB sieht vor, dass die Kriterien, nach denen das eingesammelte Kapital angelegt werden soll, in einem über eine allgemeine Geschäftsstrategie hinausgehenden Umfang verbindlich und genau schriftlich festgehalten sein müssen, damit das jeweilige Vehikel die Anforderungen an ein Investmentvermögen im Sinne des KAGB erfüllt. Eine festgelegte Anlagestrategie unterscheidet sich damit von einer allgemeinen Unternehmensstrategie dadurch, dass die Anlagekriterien genau bestimmt und die Handlungsspielräume durch die Anlagebedingungen und Satzung eingeschränkt sind.

Im Juni 2013 hat die BaFin ein Auslegungsschreiben zum Anwendungsbereich des KAGB und zum Begriff des „Investmentvermögens“ herausgegeben, einschließlich eines Fragenkatalogs mit Antworten, der auch Immobiliengesellschaften betrifft. Es stellt klar, dass eine Immobiliengesellschaft nur dann als Investmentvermögen zu qualifizieren ist, wenn alle Tatbestandsmerkmale des § 1 Abs. 1 S. 1 KAGB erfüllt sind. So sind zum Beispiel Immobiliengesellschaften, die nach ihrem Unternehmensgegenstand auf die Projektentwicklung (das heißt Konzeption, Ankauf, Entwicklung der Immobilien und anschließender Verkauf der selbst entwickelten Immobilie) oder Facility Management, Makler- und Bewertungstätigkeiten oder die Finanzierungsberatung im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie ausgerichtet sind und diese als Haupttätigkeit erbringen, in der Regel operativ tätig und damit keine Investmentvermögen. Dass sich die Immobiliengesellschaft im Rahmen ihrer operativen Tätigkeiten fremder Dienstleister oder konzerninterner Gesellschaften bedient, ist unschädlich, solange die unternehmerischen Entscheidungen im laufenden Geschäftsbetrieb bei ihr verbleiben. Ist der Unternehmensgegenstand einer Immobiliengesellschaft dagegen auf den Erwerb, die Vermietung, die Verpachtung, die Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien und nicht auf eine operative Tätigkeit ausgerichtet, so wäre das Kriterium „operative Tätigkeit“ nicht erfüllt. Die Gesellschaft gälte damit als Investmentvermögen, sofern es nicht an anderen Voraussetzungen fehlen würde.

Hier kommt insbesondere eine Abgrenzung anhand des Tatbestandsmerkmals „festgelegte Anlagestrategie“ gegenüber „Unternehmensstrategie“ in Betracht. Im Auslegungsschreiben sind verschiedene Indizien dafür aufgeführt, was als „festgelegte Anlagestrategie“ gelten soll (unter anderem eine rechtlich bindende und von den Anlegern durchsetzbare Verpflichtung, die Strategie den Anlegern gegenüber einzuhalten, sowie eine festgelegte Strategie, die insbesondere die Anlage in bestimmte Kategorien von Vermögensgegenständen, Beschränkungen bei der Verteilung der Vermögenswerte, die Verfolgung bestimmter Strategien, die Anlage in bestimmte geografische Regionen und Beschränkungen der Verschuldung vorsieht).

Angesichts der Tatsache, dass der in der Satzung angegebene Gesellschaftszweck dem Vorstand einen weiten Handlungsspielraum einräumt und keine klare Anlagestrategie vorsieht, welche die vorgenannten Kriterien erfüllt, geht die Gesellschaft auf Basis dieser Vorgaben davon aus, dass die Gesellschaft nicht als Investmentvermögen im Sinne des KAGB einzustufen ist.

## 13 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT

### 13.1 Gründung, Firma, Sitz, Geschäftsjahr und Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde am 20. November 2000 als Vorrats-Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet. Die juristische Bezeichnung der Gesellschaft war „Monetario 14. Verwaltungs AG“ mit Sitz in Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg, Deutschland, unter der Nummer HRB 79366.

Am 10. November 2004 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die Verlegung des Gesellschaftssitzes nach München sowie die Änderung der Firma in „Deutsche Technologie Beteiligungen AG“ beschlossen. In Umsetzung dieser Beschlüsse wurde die Gesellschaft am 22. Dezember 2004 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 155356 eingetragen. Am 23. Dezember 2005 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die Verlegung des Gesellschaftssitzes nach Gräfelfing beschlossen. Die Eintragung dieses Beschlusses in das Handelsregister des Amtsgerichts München erfolgte am 5. Januar 2006. Am 24. Juli 2013 hat die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die Verlegung des Gesellschaftssitzes nach München beschlossen. Die Eintragung dieses Beschlusses in das Handelsregister des Amtsgerichts München erfolgte am 27. August 2013.

Am 8. Dezember 2017 beschloss die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre um EUR 9.062.500,00 durch Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu erhöhen. Zur Zeichnung von 4.259.375 neuen Aktien zugelassen wurde die Stapelfeld KG gegen Einbringung ihres Geschäftsanteils an der ERWE Immobilien GmbH (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung firmierend unter „ERWE Retail Immobilien GmbH“, nunmehr firmierend unter „ERWE Properties GmbH“, insgesamt nachfolgend „**ERWE GmbH**“) im Nennbetrag von EUR 235.000,00, der 47 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH entsprach. Zur Zeichnung von 3.987.500 neuen Aktien zugelassen wurde die RW Property Investment GmbH gegen Einbringung ihres Geschäftsanteils an der ERWE GmbH im Nennbetrag von EUR 222.000,00, der 44 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierte. Zur Zeichnung von 543.750 neuen Aktien zugelassen wurde die ERWE REAL ESTATE GmbH gegen Einbringung von Geschäftsanteilen an der ERWE GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 30.000,00, die 6 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierte. Zur Zeichnung von 271.875 neuen Aktien zugelassen wurde die VGHL Management GmbH gegen Einbringung von Geschäftsanteilen an der ERWE GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 15.000,00, die 3 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierte. Die Parteien hatten am 7. Dezember 2017 den entsprechenden Einbringungsvertrag abgeschlossen.

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 8. Dezember 2017 beschloss zudem die Änderung der Firma von „Deutsche Technologie Beteiligungen AG“ in „ERWE Immobilien AG“ sowie die Änderung des Unternehmensgegenstands. Die Eintragung der Beschlüsse der Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017, einschließlich der Durchführung der Sachkapitalerhöhung um EUR 9.062.500,00, in das Handelsregister des Amtsgerichts München erfolgte am 2. Mai 2018.

Am 12. Juli 2018 beschloss die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die Verlegung des Gesellschaftssitzes nach Frankfurt am Main. Die Eintragung dieses Beschlusses in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 113320 erfolgte am 12. Oktober 2018.

Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main, Deutschland.

Die Gesellschaft ist unter der Telefonnummer +49 (0)69 - 96 37 68 69-0 erreichbar.

Der kommerzielle Name der Gesellschaft ist „ERWE“.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

### 13.2 Unternehmensgegenstand der Gesellschaft

Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung der Gesellschaft ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an mittelständischen Industrie- und Handelsunternehmen im In- und Ausland sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen sowie der An- und Verkauf, das Halten, Vermieten,

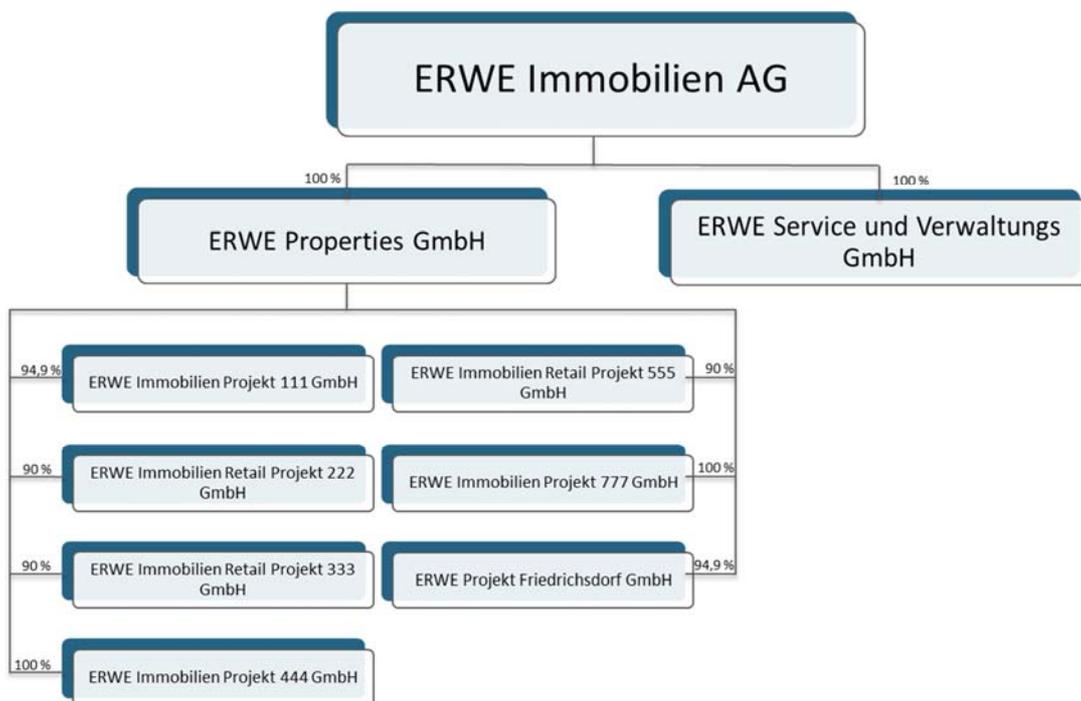
Verwalten und Verwerten von Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und deren Erschließung, Planung, Entwicklung und Bebauung, ferner die Einbringung von Beratungs- und sonstigen Dienstleistungen für andere Unternehmen sowie die Übernahme von immobilienbezogenen Dienstleistungen.

Gemäß § 2 Absatz 2 der Satzung der Gesellschaft ist die Gesellschaft berechtigt, Unternehmen zu errichten, zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen, Unternehmensverträge abzuschließen, Interessengemeinschaften zu bilden, Zweigniederlassungen im In- und Ausland zu errichten und alle einschlägigen Geschäfte zu betreiben, die geeignet sind, das Unternehmen zu fördern.

### 13.3 Angaben zur Konzernstruktur der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist die Holding-Gesellschaft des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre Tochter- und Enkelgesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobilienportfolios.

Die Struktur des ERWE-Konzerns stellt sich zum Datum des Prospekts wie folgt dar:



### 13.4 Wesentliche Tochtergesellschaften der Gesellschaft

Wesentliche Tochtergesellschaften der Gesellschaft sind zum Datum des Prospekts:

Name und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Gehaltener Anteil der Stimmrechte
ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, Frankfurt am Main	Erwerb, die Verwaltung, das Halten, die Entwicklung und die Veräußerung von Gesellschaften und/oder Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.  Holdinggesellschaft für das Objekt Postgalerie in Speyer.	90 % (mittelbar)
ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH, Frankfurt am Main	Verwaltung eigener Vermögenswerte.  Holdinggesellschaft für das Objekt Königpassage in Lübeck.	90 % (mittelbar)

ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH, Frankfurt am Main	Verwaltung des eigenen Vermögens sowie alle Tätigkeiten, die damit im Zusammenhang stehen, ferner der Erwerb, die Entwicklung und die Veräußerung von Immobilien (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte).	90 % (mittelbar)
	Holdinggesellschaft für das Objekt C&A Kaufhaus mit Parkhaus in Krefeld.	
ERWE Friedrichsdorf GmbH, Frankfurt am Main	Erwerb, Verwaltung, Halten, Entwicklung und Veräußerung von Gesellschaften und/oder Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, insbesondere auch in Friedrichsdorf, sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte und Aktivitäten mit Ausnahme erlaubnispflichtiger Geschäfte.	94,9 % (mittelbar)
	Holdinggesellschaft für mehrere Grundstücke in Friedrichsdorf (Gewerbepark Friedrichsdorf).	

### 13.5 Wichtige Ereignisse in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Die Geschichte der Gesellschaft geht auf die Deutsche Technologie Beteiligungen AG mit Konzentration auf Beteiligungen an mittelständischen Technologie- und Wachstumsunternehmen zurück. Im Jahr 2015 veräußerte die Gesellschaft ihre letzte Beteiligung und existierte bis zur Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (vormals: ERWE Immobilien GmbH, nunmehr: ERWE Properties GmbH, nachfolgend insgesamt „**ERWE GmbH**“) im Jahr 2017 (eingetragen am 2. Mai 2018) als Mantelgesellschaft.

2000	Gründung der Gesellschaft als Vorrats-Aktiengesellschaft
2004	Änderung der Firma in „Deutsche Technologie Beteiligungen AG“
2005	Gründung der ERWE Grundbesitz und Beteiligungs GmbH (seit 2009 ERWE REAL ESTATE GmbH). Gegenstand der Geschäftstätigkeit ist die Projektentwicklung vorwiegend für Dritte und eigenen Bestand mit Fokus auf gewerbliche Retail-Immobilien.
2015	Veräußerung der letzten Beteiligung der damals noch als Deutsche Technologie Beteiligungen AG firmierenden Gesellschaft an einem Technologie- und Wachstumsunternehmen.
2017	Erwerb der Postgalerie in Speyer mit ca. 15.500 m <sup>2</sup> Nutzfläche durch die ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH
2017	Erwerb der operativen Tochtergesellschaften (insbesondere ERWE Service und Verwaltungs GmbH sowie ERWE Immobilien Retail Projekt 111 GmbH, ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH und ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH) und damit des Geschäfts und der Mitarbeiter der ERWE REAL ESTATE GmbH durch die ERWE Retail Immobilien GmbH (vormals: ERWE Immobilien GmbH, nunmehr ERWE Properties GmbH).
	Abschluss eines Kaufvertrags in Bezug auf ein Grundstück mit ca. 33.000 m <sup>2</sup> in Friedrichsdorf und Projektierung des Baus eines Gewerbeparks durch die ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH
	Beschluss der Hauptversammlung der damals noch als Deutsche Technologie Beteiligungen AG firmierenden Gesellschaft über die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (vormals: ERWE Immobilien GmbH, nunmehr: ERWE Properties GmbH) durch die jetzigen Hauptaktionäre der Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung und Umfirmierung der Deutsche Technologie Beteiligungen AG in „ERWE Immobilien AG“ sowie Neuausrichtung als Immobilienunternehmen mit Fokus auf innerstädtische Gewerbeimmobilien

- 2018 Erwerb der Königspassage in Lübeck mit über 15.000 m<sup>2</sup> Büro- und Einzelhandelsflächen durch die ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr ERWE Properties GmbH)
- Erwerb eines Kaufhauses in Krefeld mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 455 Pkw-Stellplätzen in einem integrierten Parkhaus
- Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung und der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die Gesellschaft im Handelsregister (2. Mai 2018); dadurch Entstehung des ERWE Immobilien-Konzerns in seiner jetzigen Form.

### **13.6 Bekanntmachungen**

Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Bekanntmachungen im Bundesanzeiger.

### **13.7 Abschlussprüfer**

Die acms GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Maillingerstraße 32, 80636 München, Deutschland, hat die nach Handelsgesetzbuch (HGB) erstellten Jahresabschlüsse der Gesellschaft für die zum 31. Dezember 2016 und 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahre nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die acms GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Deutschland, ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Vor dem Hintergrund eines turnusmäßigen Wechsels der Prüfungsgesellschaft hat die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 12. Juli 2018 beschlossen, die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 zu wählen.

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, Deutschland, ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

### **13.8 Zahlstelle**

Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Schlossplatz 7, 73033 Göppingen ist Zahlstelle (die „Zahlstelle“) der Gesellschaft.

## 14 AKTIONÄRSSTRUKTUR

### 14.1 Übersicht über die Aktionärsstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die wesentlichen Aktionäre, die nach Kenntnis der Gesellschaft und auf Grundlage der bei der Gesellschaft nach § 20 AktG eingegangenen Mitteilungen zum Datum dieses Prospekts mittelbar oder unmittelbar insgesamt mehr als 25 % der Aktien der Gesellschaft hielten:

Aktionär	Anzahl der Aktien			Stimmrechte in % <sup>(1)</sup>
	Direkt	Zugerechnet	Gesamt	
Heinz-Rüdiger Weitzel	2.150	4.531.250 <sup>(2)</sup>	4.533.400	44,61
Axel Harloff	-	4.531.250 <sup>(3)</sup>	4.531.250	44,59

<sup>(1)</sup> Berechnet auf das aktuelle Grundkapital in Höhe von EUR 10.162.500,00.

<sup>(2)</sup> Unmittelbar gehalten von der RW Property Investment GmbH (3.987.500 Aktien) sowie der ERWE Real Estate GmbH (543.750 Aktien).

<sup>(3)</sup> Unmittelbar gehalten von der Stapelfeld KG (4.259.375 Aktien) sowie der VGHL Management GmbH (271.875 Aktien).

Andere Aktionäre, einschließlich derjenigen Aktionäre, deren Beteiligungen 25 % oder weniger der gesamten Aktien der Gesellschaft ausmachen, halten die restlichen 10,8 % der Aktien der Gesellschaft.

### 14.2 Stimmrechte der Aktionäre

Sämtliche Aktien der Gesellschaft gewähren die gleichen Stimmrechte. Jede Aktie der Gesellschaft gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

### 14.3 Beherrschungsverhältnisse

Die Hauptaktionäre der Gesellschaft sind zum Datum des Prospekts die Vorstandsmitglieder Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Weitzel („**Hauptaktionäre**“), die unmittelbar und mittelbar insgesamt 89,20 % der Stimmrechte an der Gesellschaft halten. Sie verfügen damit gemeinsam über eine Anzahl von Stimmrechten, die unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz für bestimmte Beschlussfassungen in der Hauptversammlung ausreicht bzw. mit der unabhängig von der Hauptversammlungspräsenz bestimmte Beschlussfassungen verhindert werden können. Eine Möglichkeit, das Stimmrecht in der Hauptversammlung einzuschränken, besteht nicht.

Im Fall der vollständigen Platzierung der Neuen Aktien sowie unter Berücksichtigung der Ausübung von jeweils 526.316 Bezugsrechten auf Neue Aktien durch die Hauptaktionäre, werden die Hauptaktionäre gemeinsam Stimmrechte für Aktien ausüben können, die nach Durchführung der Kapitalerhöhung ca. 36,64 % des dann auf EUR 30.487.500 erhöhten Grundkapitals der Gesellschaft ausmachen. Diese Beteiligung würde immer noch ausreichen, um gemeinsam bestimmte Beschlussfassungen zu verhindern und in Abhängigkeit von der Hauptversammlungspräsenz bestimmte Beschlussfassungen aktiv herbeizuführen oder zu verhindern.

Jeder Aktionär beziehungsweise jede Aktionärsgruppe, der/die mehr als 25 % des bei einer Hauptversammlung vertretenen stimmberechtigten Grundkapitals kontrolliert, ist in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertelmehrheit gefasst werden muss, zu blockieren. Zu diesen Beschlüssen gehören Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre, Kapitalherabsetzungen, die Schaffung eines genehmigten Kapitals unter Bezugsrechtsausschluss, die Schaffung eines bedingten Kapitals, bestimmte Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, die Liquidation der Gesellschaft oder die formwechselnde Umwandlung sowie sonstige grundlegende Strukturmaßnahmen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Regelungen des deutschen Gesellschaftsrechts, insbesondere des Aktiengesetzes, und des Kapitalmarktrechts zur Verhinderung eines Missbrauchs der Kontrolle ausreichend sind. Besondere Maßnahmen wurden diesbezüglich seitens der Gesellschaft nicht getroffen.

## 15 GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahe stehenden Personen zählen einerseits die Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte bei der Gesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige sowie Unternehmen, auf denen dieser Personenkreis einen zumindest signifikanten Einfluss hat. Darüber hinaus zählen zu den nahe stehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Zwischen der Gesellschaft und ihr nahe stehenden Personen wurden in dem Zeitraum seit dem 1. Januar 2016 bis zum Datum des Prospekts die nachfolgend dargestellten Geschäfte getätigt:

### **Rechtsgeschäfte mit Herrn Axel Harloff**

Axel Harloff ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und ist gemeinsam mit seiner Ehefrau mit jeweils 50 % an der VGHL Management GmbH beteiligt. Zudem ist Axel Harloff mit 50 % an der Stapelfeld KG beteiligt, die übrigen 50 % werden von Familienmitgliedern von Axel Harloff gehalten.

Die ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH hat mit Wirkung zum 1. Mai 2018 mit der VGHL Management GmbH einen Managementvertrag für das Objekt Königspassage in Lübeck abgeschlossen. Als Pauschalvergütung für die Aufgaben Center Management, Property Management und Facility Management erhält die VGHL Management GmbH eine Vergütung in Höhe von EUR 27.200,00 pro Monat zzgl. USt. Zusätzlich erhält die VGHL Management GmbH für die Vermietung von Büro- und Einzelhandelsflächen je nach Mietvertragslaufzeit eine Vermietungsprovision in Höhe von 1,0 bis 3,5 Monatsnettokalmtieten und für die Vermietung von Wohnungen eine Vermietungsprovision in Höhe von 2 Monatsnettokalmtieten. Für Verlängerungen der Mietverträge mit Bestandsmieter (mit Ausnahme der Ausübung von Verlängerungsoptionen durch den Mieter) erhält die VGHL Management GmbH jeweils 50 % der vorgenannten Vergütungssätze. Für den Fall, dass die VGHL Management GmbH mit Baukoordinationsaufgaben beauftragt wird, ist eine diesbezügliche Vergütung in Höhe von 3,5 % auf die Baukosten vereinbart.

Die ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH hat mit Wirkung zum 1. Juni 2018 mit der VGHL Management GmbH einen Verwaltungsvertrag in Bezug auf das Property Management und Facility Management für das Objekt C&A Kaufhaus in Krefeld abgeschlossen. Als Pauschalvergütung für das Property Management erhält die VGHL Management GmbH eine Vergütung in Höhe von EUR 3.000,00 pro Monat zzgl. USt. Das Facility Management wird extern vergeben, diesbezüglich erhält die VGHL Management GmbH für ihre Steuerungsfunktion eine Vergütung in Höhe von 15 % der Kosten für das externe Facility Management. Zusätzlich erhält die VGHL Management GmbH für die Vermietung von Büro- und Einzelhandelsflächen je nach Mietvertragslaufzeit eine Vermietungsprovision in Höhe von 1,5 bis 3,5 Monatsnettokalmtieten und für die Vermietung von Wohnungen eine Vermietungsprovision in Höhe von 2 Monatsnettokalmtieten. Für Verlängerungen der Mietverträge mit Bestandsmieter (mit Ausnahme der Ausübung von Verlängerungsoptionen durch den Mieter) erhält die VGHL Management GmbH jeweils 50 % der vorgenannten Vergütungssätze. Bei Einschaltung eines externen Maklers erhält die VGHL Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 50 % einer Monatsnettokalmtiete. Für den Fall, dass die VGHL Management GmbH mit Baukoordinationsaufgaben beauftragt wird, ist eine diesbezügliche Vergütung in Höhe von 3,5 % auf die Baukosten vereinbart.

Die Gesellschaft hat mit der VGHL Management GmbH mit Wirkung zum 1. Mai 2018 einen Geschäftsbesorgungsvertrag für die Vorstandstätigkeit von Axel Harloff bei der ERWE Immobilien AG abgeschlossen. Der Vertrag endete mit dem Beginn des Vorstandsanstellungsvertrags von Axel Harloff zum 1. November 2018. Unter dem Geschäftsbesorgungsvertrag erhielt die VGHL Management GmbH bis dahin eine Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 pro Monat zzgl. USt.

Aufgrund Einbringungsvertrag vom 7. Dezember 2017 haben die Stapelfeld KG und die VGHL Management GmbH sämtliche von ihnen jeweils gehaltenen Geschäftsanteile an der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die Deutsche Technologie Beteiligungen AG eingebracht. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurden als Gegenleistung 4.259.375 der neuen Aktien an die Stapelfeld KG und 271.875 der neuen Aktien an die VGHL Management GmbH ausgegeben (vgl. hierzu Abschnitt 12.12 *Wesentliche Verträge – „Einbringungsvertrag über die Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile der ERWE*

*Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG“).*

### **Rechtsgeschäfte mit Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel**

Heinz-Rüdiger Weitzel ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und ist zudem Alleingesellschafter der ERWE REAL ESTATE GmbH. Zudem hält Heinz-Rüdiger Weitzel gemeinsam mit mehreren Familienangehörigen indirekt sämtliche Anteile an der RW Property Investment GmbH.

Die ERWE Service und Verwaltungs GmbH hat mit der ERWE REAL ESTATE GmbH mit Wirkung zum 1. Juli 2017 einen als Geschäftsbesorgungsvertrag bezeichneten Vertrag in Bezug auf die Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen beim Objekt Frankfurt Airport Center (FAC 1) abgeschlossen. Die ERWE Service und Verwaltungs GmbH unterstützt die ERWE REAL ESTATE GmbH bei der Durchführung des Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsvertrags und erhält eine diesbezügliche Pauschalvergütung in Höhe von EUR 8.000,00 pro Monat zzgl. USt.

Die Gesellschaft hat mit der RW Property Investment GmbH mit Wirkung zum 1. Mai 2017 einen Geschäftsbesorgungsvertrag für die Vorstandstätigkeit von Heinz-Rüdiger Weitzel bei der ERWE Immobilien AG abgeschlossen. Der Vertrag endete mit dem Beginn des Vorstandsanstellungsvertrags von Heinz-Rüdiger Weitzel zum 1. November 2018. Unter dem Geschäftsbesorgungsvertrag erhielt die RW Property Investment GmbH bis dahin eine Vergütung in Höhe von EUR 7.500,00 pro Monat zzgl. USt.

Die ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) hat am 7. März 2018 als Darlehensgeberin mit der ERWE REAL ESTATE GmbH als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag über ein mit 12 % p.a. verzinstes unbesichertes Darlehen in Höhe von EUR 400.000,00 und einer Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2019 abgeschlossen. Zum Datum des Prospekts valutiert das Darlehen in Höhe von EUR 400.000,00.

Aufgrund Einbringungsvertrag vom 7. Dezember 2017 haben die RW Property Investment GmbH und die ERWE REAL ESTATE GmbH sämtliche von ihnen jeweils gehaltenen Geschäftsanteile an der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die Deutsche Technologie Beteiligungen AG eingebracht. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurden als Gegenleistung 3.987.500 der neuen Aktien an die RW Property Investment GmbH und 543.750 der neuen Aktien an die ERWE REAL ESTATE GmbH ausgegeben (vgl. hierzu Abschnitt 12.12 *Wesentliche Verträge – „Einbringungsvertrag über die Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) in die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG“).*

### **Rechtsgeschäfte mit der Elbstein AG**

Dr. Olaf Hein ist Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft und zugleich Vorstand der Elbstein AG.

Die Gesellschaft hat am 4. April 2018 als Darlehensnehmerin mit der Elbstein AG als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über ein besichertes Darlehen in Höhe von EUR 250.000,00 zur Teilfinanzierung der Kaufpreisanzahlung für das Objekt Königspassage Lübeck abgeschlossen. Das Darlehen wird mit 12 % p.a. verzinst und ist am 26. April 2019 zur Rückzahlung fällig. Zum Datum des Prospekts valutiert das Darlehen in Höhe von EUR 250.000,00.

Die Gesellschaft hat am 20. April 2018 als Darlehensnehmerin mit der HCK Wohnimmobilien GmbH (an der die Elbstein AG eine mehrheitliche Beteiligung hält) als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über ein besichertes Darlehen in Höhe von EUR 1.000.000,00 zur Teilfinanzierung der Kaufpreisanzahlung für das Objekt Königspassage Lübeck abgeschlossen. Das Darlehen wird mit 12 % p.a. verzinst und ist am 26. April 2019 zur Rückzahlung fällig. Zum Datum des Prospekts valutiert das Darlehen in Höhe von EUR 1.000.000,00.

Die Gesellschaft hat am 30. Oktober 2018 als Darlehensnehmerin mit der Elbstein AG als Darlehensgeberin einen Darlehensvertrag über ein unbesichertes Darlehen in Höhe von EUR 1.616.640,00 zur Teilfinanzierung der Kaufpreisanzahlung für die Beteiligung der Gesellschaft am Frankfurt Airport Center abgeschlossen. Das Darlehen wird mit 5,5 % p.a. verzinst und ist am 30. Dezember 2018 zur Rückzahlung fällig. Im Fall des Verzugs der Rückzahlung erhöht sich der Zinssatz auf 10,5 % p.a. Zum Datum des Prospekts valutiert das Darlehen in Höhe von EUR 1.616.640,00.

## **Rechtsgeschäfte mit Herrn Dr. Holger Henkel**

Dr. Holger Henkel ist Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft und zugleich Mitinhaber der Rechtsanwaltskanzlei Henkel Rechtsanwälte.

Die ERWE Properties GmbH hat mit der Rechtsanwaltskanzlei Henkel Rechtsanwälte mit Wirkung zum 1. April 2018 einen Beratungsvertrag in Bezug auf die rechtliche Beratung zu immobilienrechtlichen Themen auf Stundenbasis abgeschlossen. Unter dem Beratungsvertrag ist bis zum Datum des Prospekts ein Honorar in Höhe von insgesamt EUR 96.422,59 (brutto) angefallen.

Die Gesellschaft hat am 28. Mai 2018 als Darlehensnehmerin mit Dr. Holger Henkel als Darlehensgeber einen Darlehensvertrag (ergänzt durch Nachtrag vom 10. August 2018) über ein Darlehen in Höhe von EUR 500.000,00 zur Teilfinanzierung der Kaufpreisanzahlung für das Objekt C&A Kaufhaus mit Parkhaus in Krefeld abgeschlossen. Das Darlehen wird mit 12 % p.a. verzinst und ist am 30. Juni 2019 zur Rückzahlung fällig. Zum Datum des Prospekts valutiert das Darlehen in Höhe von EUR 500.000,00.

## 16 ALLGEMEINE ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER GESELLSCHAFT

### 16.1 Grundkapital und Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Datum des Prospekts EUR 10.162.500,00. Es ist in 10.162.500 auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) eingeteilt. Jede Stückaktie hat einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00. Die Stück 10.162.500 ausgegebenen Aktien sind voll eingezahlt. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihres Anteils ist ausgeschlossen.

Junge Aktien aus einer künftigen Kapitalerhöhung können mit einer von § 60 AktG abweichenden Gewinnberechtigung versehen werden. Die Aktien der Gesellschaft sind in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt wurden. Die aus der Kapitalerhöhung stammenden Aktien werden in einer weiteren Globalurkunde verbrieft sein, die ebenfalls bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn hinterlegt wird. Die Inhaber der Stückaktien der Gesellschaft haben Miteigentumsanteile an den jeweiligen Globalurkunden.

### 16.2 Entwicklung des Grundkapitals seit der Gründung

Das Grundkapital der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Die Gesellschaft wurde am 20. November 2000 als Vorrats-Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit der Firma „Monetario 14. Verwaltungs AG“ und Sitz in Hamburg gegründet. Das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft betrug EUR 50.000,00, eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem jeweiligen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie.

Die Hauptversammlung hat am 12. Mai 2006 die Erhöhung des Grundkapitals um EUR 2.950.000,00 beschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Handelsregister am 23. Mai 2006 wurde das Grundkapital entsprechend von EUR 50.000,00 um EUR 2.950.000,00 auf EUR 3.000.000,00 erhöht.

Unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2007/I hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 5. Juni 2007 die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 3.000.000,00 um EUR 300.000,00 auf EUR 3.300.000,00 durch Ausgabe von 300.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem jeweiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 beschlossen. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Juni 2007 betrug das Grundkapital entsprechend EUR 3.300.000,00.

Die Hauptversammlung hat am 24. Juli 2013 die Herabsetzung des Grundkapitals im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung gemäß §§ 222 ff. AktG um EUR 2.200.000,00 auf EUR 1.100.000,00 beschlossen. Die Eintragung des Kapitalherabsetzungsbeschlusses in das Handelsregister erfolgte am 27. August 2013.

Die Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft nach vorheriger Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln um EUR 539.000,00 in gleicher Höhe auf EUR 1.100.000,00 im Wege der ordentlichen Kapitalherabsetzung gemäß §§ 222 ff. AktG herabzusetzen. Die Herabsetzung um EUR 539.000,00 erfolgte durch Herabsetzung des auf jede Aktie entfallenden Anteils am Grundkapital zum Zweck der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals der Gesellschaft in Höhe von EUR 0,49 je Aktie an die Aktionäre. Die Eintragung des Kapitalherabsetzungsbeschlusses in das Handelsregister erfolgte am 30. Juli 2015.

Am 8. Dezember 2017 beschloss die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre um EUR 9.062.500,00 durch Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 auf EUR 10.162.500,00 zu erhöhen. Zur Zeichnung von 4.259.375 neuen Aktien zugelassen wurde die Stapelfeld KG gegen Einbringung ihres Geschäftsanteils an der ERWE Immobilien GmbH (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung firmierend unter ERWE Retail Immobilien GmbH, nunmehr firmierend unter ERWE Properties GmbH, insgesamt nachfolgend „**ERWE GmbH**“) im Nennbetrag von EUR 235.000,00, der 47 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH entsprach. Zur Zeichnung von 3.987.500 neuen Aktien zugelassen wurde die RW Property Investment GmbH gegen Einbringung ihres Geschäftsanteils an der ERWE GmbH im Nennbetrag von EUR 222.000,00, der 44 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierte. Zur

Zeichnung von 543.750 neuen Aktien zugelassen wurde die ERWE REAL ESTATE GmbH gegen Einbringung von Geschäftsanteilen an der ERWE GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 30.000,00, die 6 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierten. Zur Zeichnung von 271.875 neuen Aktien zugelassen wurde die VGHL Management GmbH gegen Einbringung von Geschäftsanteilen an der ERWE GmbH im Nennbetrag von insgesamt EUR 15.000,00, die 3 % des Stammkapitals an der ERWE GmbH repräsentierten. Die Parteien hatten am 7. Dezember 2017 den entsprechenden Einbringungsvertrag abgeschlossen. Die Durchführung dieser Kapitalerhöhung um EUR 9.062.500,00 durch Ausgabe von Stück 9.062.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie wurde am 2. Mai 2018 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

### **16.3 Allgemeine Bestimmungen zur einer Liquidation der Gesellschaft**

Die Gesellschaft ist gemäß ihrer Satzung auf unbestimmte Zeit errichtet. Neben dem Fall der Auflösung aufgrund eines Insolvenzverfahrens kann die Gesellschaft nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung, der einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf, aufgelöst werden. Nach den Vorschriften des Aktiengesetzes wird im Fall der Auflösung der Gesellschaft das nach Berichtigung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft unter den Aktionären gemäß ihrem Anteil am Grundkapital verteilt. Dabei sind insbesondere bestimmte Vorschriften des Gläubigerschutzes zu beachten.

### **16.4 Allgemeine Bestimmungen zur Erhöhung des Grundkapitals**

Nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes kann das Grundkapital einer Aktiengesellschaft durch einen Beschluss der Hauptversammlung erhöht werden. Der Beschluss bedarf grundsätzlich einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals und der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sollen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht ausgegeben werden (§ 182 Abs. 1 S. 2 AktG) oder im Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden (§ 186 Abs. 3 AktG), ist hierzu ebenfalls eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich.

Außerdem kann die Hauptversammlung ein genehmigtes Kapital schaffen. Die Schaffung eines genehmigten Kapitals erfordert einen Beschluss mit der Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, durch den der Vorstand ermächtigt wird, innerhalb eines Zeitraums von nicht mehr als fünf Jahren Aktien bis zu einem bestimmten Betrag auszugeben. Der Nennbetrag des genehmigten Kapitals darf die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Ermächtigung vorhanden ist, nicht übersteigen.

Weiterhin kann die Hauptversammlung zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder sonstigen Wertpapieren, die ein Recht zum Bezug von Aktien einräumen, von Aktien, die als Gegenleistung bei einem Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen dienen, oder von Aktien, die Führungskräften und Arbeitnehmern angeboten wurden, ein bedingtes Kapital schaffen, wobei jeweils ein Beschluss mit einer Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Grundkapitals erforderlich ist. Der Nennbetrag des bedingten Kapitals darf 10 % für den Fall, dass das bedingte Kapital zum Zweck der Ausgabe von Aktien an Führungskräfte und Arbeitnehmer geschaffen wird, in den übrigen Fällen die Hälfte des Grundkapitals, das zur Zeit der Beschlussfassung vorhanden ist, nicht übersteigen. Zum Schutz von Umtausch- oder Bezugsrechtinhabern bestimmt das Aktiengesetz, dass sich im Fall einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln das bedingte Kapital kraft Gesetzes, d. h. automatisch, im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital, erhöht.

Nach dem Aktiengesetz steht jedem Aktionär grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu auszugebenden Aktien sowie etwaige von der Gesellschaft ausgegebene Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen zu. Bezugsrechte sind übertragbar und können in der Regel während eines festgelegten Zeitraums vor Ablauf der Bezugsfrist an einer deutschen Wertpapierbörse gehandelt werden. Die Hauptversammlung kann mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen und gleichzeitiger Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals das Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen. Der Bezugsrechtsausschluss ist grundsätzlich nur zulässig, wenn das Interesse der Gesellschaft am Ausschluss des Bezugsrechts das Interesse der Aktionäre an der Einräumung dieses Bezugsrechts überwiegt. Ohne eine solche besondere Rechtfertigung kann ein Ausschluss des Bezugsrechts bei Ausgabe neuer Aktien insbesondere dann zulässig sein, wenn die Gesellschaft das Kapital gegen Bareinlagen erhöht und der Betrag der Kapitalerhöhung 10 % des bestehenden Grundkapitals nicht übersteigt und gleichzeitig der Ausgabepreis der neuen Aktien den

Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet. Der Vorstand hat der Hauptversammlung einen schriftlichen Bericht über den Grund für den teilweisen oder vollständigen Ausschluss des Bezugsrechts vorzulegen, in dem der vorgeschlagene Ausgabebetrag zu begründen ist.

Das Bezugsrecht dient dazu, Aktionären die Aufrechterhaltung ihrer bisherigen prozentualen Beteiligung am Grundkapital zu ermöglichen und ihre Stimmkraft zu erhalten („Verwässerungsschutz“). Wird das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen, so ist stets die Schranke des § 255 Abs. 2 AktG zu beachten, d. h. der festgesetzte Ausgabebetrag der neuen Aktien darf nicht „unangemessen niedrig“ sein. Die neuen Aktien dürfen nur zu einem Kurs ausgegeben werden, der den Verlust der mitgliedschaftlichen Vermögenssubstanz des vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionärs vollständig kompensiert. Dabei muss sich der Ausgabebetrag der neuen Aktien stets am wirklichen Wert der Aktiengesellschaft orientieren.

## 16.5 Genehmigtes Kapital

### Genehmigtes Kapital 2018

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 12. Juli 2018 die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals in das Handelsregister wird der Vorstand ermächtigt sein, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 11. Juli 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 10.000.000,00 zu erhöhen.

Der Vorstand wurde angewiesen, die Schaffung des genehmigten Kapitals erst dann zur Eintragung im Handelsregister anzumelden, nachdem die Durchführung der dem Angebot der Neuen Aktien zugrunde liegenden Kapitalerhöhung im Handelsregister eingetragen wurde.

Der Vorstand wird danach ermächtigt sein, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig auszuschließen,

- (i) für Spitzenbeträge;
- (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabepreises nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet; auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Options- oder Wandelschuldverschreibungen ausgegeben wurden oder auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen in entsprechender Anwendung des § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden. Auf die Höchstgrenze von 10 % des Grundkapitals sind ferner diejenigen eigenen Aktien der Gesellschaft anzurechnen, die während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 71 Absatz 1 Nr. 8 Satz 5, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG veräußert werden;
- (iii) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie sonstigen Vermögensgegenständen;
- (iv) soweit es erforderlich ist, um den Inhabern von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. entsprechender -pflichten aus von der Gesellschaft ausgegebenen Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen zum Ausgleich von Verwässerungen Bezugsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft in dem Umfang zu gewähren, wie sie ihnen nach Ausübung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte bzw. nach der Erfüllung der Wandlungspflicht als Aktionär zustünden;
- (v) um Belegschaftsaktien an Arbeitnehmer und Pensionäre sowie, als Teil der vom Aufsichtsrat festgelegten variablen Vorstandsvergütung, an den Vorstand der Gesellschaft und mit ihr verbundener Unternehmen auszugeben.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung festzulegen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die Satzung entsprechend der jeweiligen Ausnutzung des genehmigten Kapitals anzupassen.

## **16.6 Bedingtes Kapital**

### **Bedingtes Kapital 2018**

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 ein bedingtes Kapital 2018 in Höhe von EUR 5.081.250,00.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis einschließlich zum 11. Juli 2023 gegen Bar- oder Sachleistung begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der jeweiligen Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen, die mit Wandlungs- bzw. Optionspflichten ausgestattet sind.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft der Gesellschaft im Sinne von § 18 AktG, an der die Gesellschaft zu mindestens 90 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 bis einschließlich zum 11. Juli 2023 begeben werden, von ihren Wandlungs- bzw. Optionsrechten Gebrauch machen bzw. die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Wandlungs- bzw. Optionsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses in den Schuldverschreibungs- beziehungsweise Optionsbedingungen jeweils zu bestimmenden Options-/Wandlungspreisen. Die neuen Aktien können mit einer Gewinnberechtigung ab Beginn der Geschäftsjahre vorgesehen werden, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

## **16.7 Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen**

### **Ermächtigung 2018**

*Umfang der Ermächtigung, Ermächtigungszeitraum und Nennbetrag*

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand mit Beschluss vom 12. Juli 2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 11. Juli 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente (nachfolgend zusammen auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern (nachfolgend zusammen „Inhaber“) von Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf bis zu insgesamt 5.081.250 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Die Schuldverschreibungen können gegen Barleistung, aber auch gegen Sacheinlagen, insbesondere die Beteiligung an anderen Unternehmen, begeben werden. Im Fall von Optionsschuldverschreibungen kann die Ausgabe auch gegen Sachleistung erfolgen, soweit in den Bedingungen der Optionsscheine vorgesehen ist, den Optionspreis je Aktie der Gesellschaft bei Ausübung vollständig in bar zu leisten. Die jeweiligen Bedingungen der Schuldverschreibungen können auch eine Wandlungs- oder Optionspflicht der Inhaber zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Fälligkeit der mit einem Wandlungs- oder Optionsrecht verbundenen Schuldverschreibungen (dies umfasst auch die Fälligkeit

wegen Kündigung) den Inhabern der Schuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

Die jeweiligen Bedingungen der Schuldverschreibungen können vorsehen, dass die Gesellschaft im Fall der Wandlung bzw. Optionsausübung bzw. bei der Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflichten nach ihrer Wahl entweder neue Aktien aus einem bedingten Kapital, insbesondere dem Bedingten Kapital 2018, ausgeben kann, aber auch ausschließlich oder nach Wahl der Gesellschaft alternativ eine Aktien der Gesellschaft aus einem genehmigten Kapital oder aus einem vorhandenen oder zu erwerbenden Bestand an eigenen Aktien der Gesellschaft oder einem Konzernunternehmen gewähren kann.

Die Schuldverschreibungen können einmalig oder mehrmals, insgesamt oder in Teilen sowie auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen begeben werden. Alle Teilschuldverschreibungen einer jeweils begebenen Tranche sind mit jeweils gleichrangigen Rechten und Pflichten zu versehen. Die Schuldverschreibungen können außer in Euro auch – unter Begrenzung auf den entsprechenden Euro-Gegenwert – in der gesetzlichen Währung eines anderen OECD-Landes begeben werden. Die Schuldverschreibungen können auch durch Konzerngesellschaften der Gesellschaft im Sinne des § 18 AktG, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 90 % beteiligt ist (nachfolgend „Konzernunternehmen“), begeben werden. In diesem Fall wird der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Schuldverschreibungen zu übernehmen und den Inhabern solcher Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte und/oder -pflichten auf Aktien der Gesellschaft zu gewähren oder aufzuerlegen bzw. zu garantieren.

#### *Umtauschverhältnis, Wandlungs- bzw. Optionspreis, Verwässerungsschutz*

Im Fall der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen erhalten die Inhaber der Schuldverschreibungen das Recht beziehungsweise sind verpflichtet, ihre Wandelschuldverschreibungen nach näherer Maßgabe der Wandelschuldverschreibungsbedingungen in Aktien der Gesellschaft zu wandeln. Das Wandlungsverhältnis ergibt sich aus der Division des Nennbetrags beziehungsweise eines unter dem Nennbetrag liegenden Ausgabepreises einer Wandelschuldverschreibung durch den jeweils festgesetzten Wandlungspreis für eine Aktie der Gesellschaft. Es kann auf ein Umtauschverhältnis mit voller Zahl auf- oder abgerundet sowie gegebenenfalls eine in bar zu leistende Zuzahlung festgelegt werden. Ferner kann vorgesehen werden, dass Spitzen zusammengelegt und/oder in Geld ausgeglichen werden. Die Bedingungen der Schuldverschreibungen können ferner vorsehen, dass das Umtauschverhältnis bzw. der Wandlungs- bzw. Optionspreis innerhalb einer festzulegenden Bandbreite in Abhängigkeit von der Entwicklung des Aktienkurses während der Laufzeit festgesetzt wird.

Im Fall der Ausgabe von Optionsschuldverschreibungen werden jeder Teilschuldverschreibung ein oder mehrere Optionsscheine beigefügt, die den Inhaber nach näherer Maßgabe der Schuldverschreibungsbeziehungsweise Optionsbedingungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigen oder verpflichten oder die ein Andienungsrecht des Emittenten beinhalten. Die betreffenden Optionsscheine können von den jeweiligen Teilschuldverschreibungen abtrennbar sein. Die Schuldverschreibungs- beziehungsweise Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Zahlung des Optionspreises auch durch Übertragung von Teilschuldverschreibungen (Inzahlungnahme) und gegebenenfalls eine bare Zuzahlung erfüllt werden kann. Die Laufzeit des Optionsrechts darf höchstens zehn Jahre betragen.

Der anteilige Betrag am Grundkapital der bei Wandlung bzw. Optionsausübung auszugebenden Aktien darf den Nennbetrag der Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibung nicht übersteigen. Die auszugebenden Aktien können mit einer Dividendenberechtigung für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat, versehen werden.

Der Wandlungs- bzw. Optionspreis für eine Aktie der Gesellschaft wird in Euro festgesetzt. Er muss, auch bei einem variablen Umtauschverhältnis bzw. Wandlungs- bzw. Optionspreis, mindestens 80 % des mit dem Umsatz gewichteten, durchschnittlichen Börsenkurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder eines vergleichbaren Nachfolgesystems) an der Frankfurter Wertpapierbörse an den fünf Börsenhandelstagen vor dem Tag der endgültigen Beschlussfassung des Vorstands über die Ausgabe der Schuldverschreibungen bzw., sofern dieser später erfolgt, über den Wandlungs- bzw. Optionspreis der Schuldverschreibungen betragen. Im Fall von Schuldverschreibungen mit einer Wandlungs- oder Optionspflicht kann der Wandlungs- bzw. Optionspreis mindestens entweder den oben genannten Mindestpreis betragen oder dem durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft an den fünf Börsenhandelstagen im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) vor oder an dem Tag der Endfälligkeit der Schuldverschreibungen beziehungsweise

Optionsscheine entsprechen, auch wenn dieser Durchschnittskurs unterhalb des oben genannten Mindestpreises (80 %) liegt. § 9 Abs. 1 AktG und § 199 Abs. 2 AktG bleiben unberührt.

Der Wandlungs- bzw. Optionspreis kann unbeschadet des § 9 Abs. 1 AktG aufgrund einer Verwässerungsschutzklausel nach den näheren Bedingungen der Schuldverschreibungen angepasst werden, wenn die Gesellschaft während der Wandlungs- bzw. Optionsfrist unter Einräumung eines Bezugsrechts an ihre Aktionäre das Grundkapital erhöht oder weitere Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen begibt oder garantiert und den Inhabern der Wandel- bzw. Optionsschuldverschreibungen kein Bezugsrecht in dem Umfang eingeräumt wird, wie es ihnen nach Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts zustehen würde. Die Bedingungen können darüber hinaus für den Fall anderer Kapitalmaßnahmen oder anderer vergleichbarer Maßnahmen, die zu einer Verwässerung des Werts der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft führen können, sowie für Dividendenzahlungen der Gesellschaft während der Wandlungs- bzw. Optionsfrist eine wertwahrende Anpassung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte bzw. -pflichten vorsehen. Statt einer wertwahrenden Anpassung des Wandlungs- bzw. Optionspreises kann auch eine Barzahlung der Gesellschaft bei Ausübung des Wandlungs- bzw. Optionsrechts bzw. bei der Erfüllung der Wandlungs- oder Optionspflicht vorgesehen werden.

#### *Weitere Gestaltungsmöglichkeiten*

Der Vorstand wird ermächtigt, alle weiteren Einzelheiten der Ausgabe und der Ausstattung der Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen und deren Bedingungen festzusetzen beziehungsweise im Einvernehmen mit der jeweils ausgebenden Konzerngesellschaft festzulegen.

#### *Bezugsrecht, Bezugsrechtsausschluss*

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen zu. Die Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten bzw. diesen gemäß § 186 Abs. 5 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand wird jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen auszuschließen,

- (i) soweit es zum Ausgleich von Spitzenbeträgen, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, erforderlich ist;
- (ii) sofern die Schuldverschreibungen gegen Barleistung ausgegeben werden und so ausgestattet sind, dass der Ausgabepreis je Schuldverschreibung deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet; dies gilt jedoch nur insoweit, als die zur Bedienung der dabei begründeten Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. -pflichten auszugebenden Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung. Auf diese Begrenzung sind Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung in direkter oder entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden, sowie auch Aktien, die aufgrund einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung auf der Grundlage der Ausnutzung einer anderen Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts entsprechend dieser Vorschrift begebenen Wandelbeziehungsweise Optionsschuldverschreibung auszugeben oder zu gewähren sind;
- (iii) sofern die Schuldverschreibungen gegen Sacheinlagen beziehungsweise -leistungen, insbesondere zum (auch mittelbaren) Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie sonstigen Vermögensgegenständen, einschließlich Forderungen gegen die Gesellschaft oder ihre Konzerngesellschaften ausgegeben werden.

## **16.8 Ausschluss von Minderheitsaktionären**

Nach den Vorschriften der §§ 327a ff. AktG zum sogenannten „Squeeze-out“ kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft auf Verlangen eines Aktionärs, welchem 95 % des Grundkapitals („Hauptaktionär“) gehören, die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen. Die Höhe der den Minderheitsaktionären zu gewährenden Barabfindung muss dabei „die Verhältnisse der Gesellschaft“ im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung berücksichtigen. Maßgeblich für die Abfindungshöhe ist der volle Wert des Unternehmens, der in der Regel im Wege der Ertragswertmethode festgestellt wird.

Im Rahmen einer Verschmelzung nach dem Umwandlungsgesetz („UmwG“) sind die vorstehend beschriebenen Regelungen des §§ 327a ff. AktG auch dann anwendbar, wenn der Hauptaktionär nur 90 % des Grundkapitals der Aktiengesellschaft hält und eine Verschmelzung der Gesellschaft auf den Hauptaktionär erfolgt. Die Hauptversammlung der übertragenden Aktiengesellschaft muss hierfür innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Verschmelzungsvertrags einen Beschluss nach § 327a AktG fassen. In der Folge dieses sogenannten umwandlungsrechtlichen Squeeze-out scheidet die Minderheitsaktionäre im Zuge der Verschmelzung aus der übertragenden Aktiengesellschaft aus. Der Abfindungsanspruch der Minderheitsaktionäre richtet sich nach den in §§ 327a ff. AktG enthaltenen Bestimmungen. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf muss die Angabe enthalten, dass im Zusammenhang mit der Verschmelzung ein Ausschluss der Minderheitsaktionäre der übertragenden Aktiengesellschaft erfolgen soll. Der Verschmelzungsvertrag oder sein Entwurf sind gemäß § 327c Abs. 3 AktG zur Einsicht der Aktionäre auszulegen. Ein Verschmelzungsbeschluss ist bezüglich der übertragenden Aktiengesellschaft nach § 62 Abs. 4 Satz 2 UmwG nicht erforderlich.

Nach den Vorschriften der §§ 39a und 39b WpÜG kann im Zuge eines öffentlichen Übernahme- oder Pflichtangebots der Bieter, dem Aktien der Zielgesellschaft in Höhe von mindestens 95 % des stimmberechtigten Grundkapitals der Zielgesellschaft gehören, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist beantragen, dass durch Gerichtsbeschluss die übrigen stimmberechtigten Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Abfindung auf ihn übertragen werden. Gehören dem Bieter zugleich Aktien in Höhe von 95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft, sind ihm auf Antrag auch die übrigen Vorzugsaktien ohne Stimmrecht zu übertragen. Die Art der Abfindung hat der Gegenleistung des Übernahme- oder Pflichtangebots zu entsprechen. Wahlweise ist eine Geldleistung anzubieten. Die im Rahmen des Übernahme- oder Pflichtangebots gewährte Gegenleistung ist als angemessene Abfindung anzusehen, wenn der Bieter aufgrund des Angebots Aktien in Höhe von mindestens 90 % des vom Angebot betroffenen Grundkapitals erworben hat. Ferner können gemäß § 39c WpÜG nach einem Übernahme- oder Pflichtangebot die Aktionäre einer Zielgesellschaft, die das Angebot nicht angenommen haben, dieses innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist annehmen (sog. Sell-Out), sofern der Bieter berechtigt ist, einen Antrag auf Übertragung der ausstehenden stimmberechtigten Aktien nach § 39a WpÜG zu stellen.

Nach den Vorschriften der §§ 319 ff. AktG über die sogenannte Eingliederung kann die Hauptversammlung einer Aktiengesellschaft die Eingliederung in eine andere Gesellschaft beschließen, wenn die künftige Hauptgesellschaft 95 % der Aktien der einzugliedernden Gesellschaft hält. Die ausgeschiedenen Aktionäre der eingegliederten Gesellschaft haben Anspruch auf eine angemessene Abfindung, die grundsätzlich in eigenen Aktien der Hauptgesellschaft zu gewähren ist. Die Höhe der Abfindung ist dabei durch die sogenannte Verschmelzungswertrelation zwischen beiden Gesellschaften zu ermitteln, d. h. des Umtauschverhältnisses, das im Falle der Verschmelzung beider Gesellschaften als angemessen anzusehen wäre.

## **16.9 Melde- und Anzeigepflichten für Anteilsbesitz**

### **Mitteilungspflichten nach Aktienrecht bis zur Zulassung der Aktien zum Handel im regulierten Markt**

Sobald einem Unternehmen mehr als 25 % der Aktien an der Gesellschaft gehören, hat es dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich nach § 20 Abs. 1 AktG mitzuteilen. Für die diesbezügliche Mitteilungspflicht rechnen zu den Aktien, die dem Unternehmen gehören, auch Aktien (i) deren Übereignung das Unternehmen, ein von ihm abhängiges Unternehmen oder ein anderer für Rechnung des Unternehmens oder eines von diesem abhängigen Unternehmens verlangen kann sowie (ii) zu deren Abnahme das Unternehmen, ein von ihm abhängiges Unternehmen oder ein anderer für Rechnung des Unternehmens oder eines von diesem abhängigen Unternehmens verpflichtet ist. Ist das Unternehmen eine Kapitalgesellschaft, so hat es, sobald ihm ohne Hinzurechnung der Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG mehr als 25 % der Aktien gehören, auch dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Sobald dem Unternehmen eine Mehrheitsbeteiligung i.S.v. § 16 Abs. 1 AktG gehört, hat es auch dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Besteht die Beteiligung nicht mehr in der nach dem Vorstehenden mitteilungspflichtigen Höhe, so ist dies der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Ab der Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt gelten die vorstehenden aktienrechtlichen Mitteilungspflichten nicht mehr, sondern werden durch die nachstehend beschriebenen Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz ersetzt.

## **Mitteilungspflichten nach Wertpapierhandelsgesetz ab der Zulassung der Aktien zum Handel im regulierten Markt**

Die Gesellschaft unterliegt ab der Zulassung ihrer Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse den Bestimmungen des Wertpapierhandelsgesetzes („WpHG“).

Sofern nicht bestimmte Ausnahmetatbestände eingreifen, bestimmt das § 33 WpHG, dass jeder Aktionär, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte aus ihm gehörenden Aktien an der Gesellschaft als Inlandsemittent im Sinne des WpHG erreicht, überschreitet oder unterschreitet („Meldepflichtiger“), dies unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von vier Handelstagen, der Gesellschaft und gleichzeitig der BaFin mitzuteilen hat.

Dabei „gehören“ einem Meldepflichtigen im Sinne des WpHG Aktien bereits bei Bestehen eines auf die Übertragung von Aktien gerichteten unbedingten und ohne zeitliche Verzögerung zu erfüllenden Anspruchs oder einer entsprechenden Verpflichtung.

Die Mitteilung ist schriftlich oder mittels Telefax, in deutscher oder englischer Sprache zu übersenden und - unter anderem – die Anschrift des Meldepflichtigen, die aktuell gehaltenen Stimmrechte sowie das Datum des Erreichens, Über- oder Unterschreiten der vorgenannten Schwellenwerte sind anzugeben. Der Übersendung steht es gleich, wenn die Mitteilung über ein von der BaFin zur Verfügung gestelltes elektronisches Verfahren zur Abgabe von Mitteilungen erfolgt.

Für den Meldepflichtigen beginnt die Frist zur Abgabe der Stimmrechtsmitteilung mit dem Zeitpunkt, zu dem der Meldepflichtige Kenntnis davon hat oder nach den Umständen haben musste, dass sein Stimmrechtsanteil die genannten Schwellen erreicht, überschreitet oder unterschreitet. Hinsichtlich des Fristbeginns wird unwiderleglich vermutet, dass der Meldepflichtige spätestens zwei Handelstage nach dem Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der genannten Schwellen Kenntnis hat. Kommt es infolge von Ereignissen, die die Gesamtzahl der Stimmrechte verändern, zu einer Schwellenberührung, so beginnt die Frist demgegenüber, sobald der Meldepflichtige von der Schwellenberührung Kenntnis erlangt, spätestens jedoch mit der Veröffentlichung der Gesamtzahl der Stimmrechte der Gesellschaft nach § 41 Absatz 1 WpHG. Die vorgenannten Mitteilungspflichten gelten nach § 33 Abs. 2 WpHG auch für denjenigen, dem im Zeitpunkt der erstmaligen Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt 3 % oder mehr der Stimmrechte an einem Emittenten zustehen, für den die Bundesrepublik Deutschland der Herkunftsstaat ist.

Mit Ausnahme der Schwelle von 3 % gelten nach § 38 WpHG entsprechende Mitteilungspflichten für unmittelbare oder mittelbare Inhaber von Instrumenten, die (i) dem Inhaber bei Fälligkeit ein unbedingtes Recht auf Erwerb mit Stimmrechten verbundener und bereits ausgegebener Aktien der Gesellschaft oder (ii) ein Ermessen in Bezug auf sein Recht auf Erwerb dieser Aktien verleihen oder (iii) sich auf Aktien der Gesellschaft beziehen und - unabhängig, ob sie einen Anspruch auf physische Lieferung einräumen oder nicht - eine vergleichbare wirtschaftliche Wirkung wie die vorgenannten Instrumente haben. Zu diesen Instrumenten zählen insbesondere übertragbare Wertpapiere, Optionen, Terminkontrakte, Swaps, Zinsausgleichsvereinbarungen und Differenzgeschäfte. Eine Zusammenrechnung mit den Beteiligungen, die im Rahmen von Stimmrechtsmitteilungen angegeben werden müssen, findet statt. Finanzinstrumente und sonstige Instrumente, welche der Meldepflichtige durch eine Willenserklärung erwerben kann und die nach dem WpHG daher bereits den Stimmrechten des Meldepflichtigen zugerechnet werden, werden bei der vorgenannten Zusammenrechnung nur einmal berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat eine ihr nach diesen Vorschriften zugegangene Mitteilung nach § 40 WpHG unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Handelstagen nach Zugang der Mitteilung, zur Veröffentlichung den Medien zuleiten, einschließlich solcher, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie die Information in der gesamten Europäischen Union und in den übrigen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verbreiten. Die Gesellschaft hat die Veröffentlichung gleichzeitig der BaFin mitzuteilen sowie sie außerdem unverzüglich, jedoch nicht vor ihrer Veröffentlichung, dem Unternehmensregister zur Speicherung zu übermitteln.

Im Zusammenhang mit den eingangs beschriebenen Mitteilungspflichten enthält das WpHG verschiedene Regeln, die die Zurechnung von Stimmrechten zu der Person sicherstellen sollen, die tatsächlich die mit den Aktien verbundenen Stimmrechte kontrolliert. Beispielsweise werden einem Unternehmen Aktien, die einem dritten Unternehmen gehören, zugerechnet, wenn das dritte Unternehmen Tochterunternehmen des anderen

Unternehmens ist. Gleiches gilt für Aktien, die von einem Unternehmen für Rechnung eines anderen Unternehmens gehalten werden.

Nach § 39 Abs. 1 WpHG gilt die Mitteilungspflicht des Meldepflichtigen bei Erreichen, Überschreiten oder Unterschreiten der 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 50 % oder 75 % der Stimmrechte entsprechend für Inhaber von Stimmrechten aus ihm gehörenden Aktien an einem Emittenten, für den die Bundesrepublik das Herkunftsland ist, im Sinne des § 33 WpHG sowie für Inhaber von Instrumenten nach § 38 WpHG, wenn die Summe der nach § 33 Abs. 1 S. 1 oder Abs. 2 und § 38 Abs. 1 S. 1 WpHG zu berücksichtigenden Stimmrechte an demselben Emittenten die in § 33 Abs. 1 S. 1 WpHG genannten Schwellen mit Ausnahme der Schwelle von 3 % erreicht, überschreitet oder unterschreitet.

Unterbleibt die Mitteilung oder wird eine falsche Mitteilung abgegeben, ist der Meldepflichtige im Grundsatz für die Dauer des Verstoßes gegen die Meldepflicht von der Ausübung der mit diesen Aktien verbundenen Rechte (einschließlich des Stimmrechts und des Rechts zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere bei vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Verletzung der Mitteilungspflichten, kann sich der Ausschluss dieser Rechte um weitere sechs Monate verlängern. Außerdem kann bei vorsätzlicher oder leichtfertiger Nichteinhaltung der Mitteilungspflicht eine Geldbuße verhängt werden.

Ab Erreichen oder Überschreiten der Beteiligungsschwelle von 10 % oder einer höheren Schwelle für wesentliche Stimmrechtsbeteiligungen ist der nach §§ 33 und 34 WpHG Meldepflichtige gemäß § 43 WpHG verpflichtet, die mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele und die Herkunft der Mittel für den Beteiligungserwerb offen zu legen. Diese gegenüber der Gesellschaft bestehende Mitteilungspflicht muss der Meldepflichtige innerhalb von 20 Handelstagen nach Erreichen oder Überschreiten der Schwelle erfüllen. Sollte es zu einer Änderung ursprünglich angegebener Ziele kommen, ist der Meldepflichtige innerhalb von 20 Handelstagen zur Aktualisierung seiner Angaben verpflichtet. Hinsichtlich der mit dem Erwerb der Stimmrechte verfolgten Ziele hat der Meldepflichtige anzugeben, ob (i) die Investition der Umsetzung strategischer Ziele oder der Erzielung von Handelsgewinnen dient, (ii) er innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen beabsichtigt, (iii) er eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten anstrebt und (iv) er eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik anstrebt.

Hinsichtlich der Herkunft der verwendeten Mittel hat der Meldepflichtige zudem anzugeben, ob es sich um Eigen- oder Fremdmittel handelt, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte aufgenommen hat. Die Satzung der Gesellschaft kann eine Befreiung von dieser Mitteilungspflicht vorsehen, § 43 Abs. 3 WpHG.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat hiervon jedoch bislang keinen Gebrauch gemacht und in die Satzung keine Befreiung von dieser Mitteilungspflicht aufgenommen.

Die Gesellschaft hat schließlich die ihr hinsichtlich einer wesentlichen Beteiligung mitgeteilten Informationen oder die Tatsache, dass die Mitteilungspflicht nach § 43 Abs. 1 WpHG nicht erfüllt wurde, zu veröffentlichen, § 43 Abs. 2 WpHG. Eine weitergehende Sanktionierung der Verletzung der Meldepflicht, insbesondere ein Stimmrechtsverlust, sieht das WpHG jedoch diesbezüglich nicht vor.

## **16.10 Mitteilung von Geschäften von Personen mit Führungsaufgaben**

Gemäß Art. 19 der Marktmissbrauchsverordnung („MAR“) müssen Führungskräfte dem Emittenten und der zuständigen Behörde jedes Eigengeschäft mit Anteilen oder Schuldtiteln dieses Emittenten oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten unverzüglich, spätestens drei Geschäftstage nach dem Datum des Geschäfts melden.

Die Meldepflicht gilt auch für Ehepartner, eingetragene Lebenspartner, unterhaltspflichtige Kinder und andere Verwandte, die seit mindestens einem Jahr demselben Haushalt angehören. Das Gleiche gilt auch für mit der Führungskraft in enger Beziehung stehende juristische Personen, treuhänderisch tätige Einrichtungen (z.B. Stiftungen) oder Personengesellschaften.

Eine Meldepflicht besteht nicht, wenn das Gesamtvolumen der Geschäfte bis zum Ende des Kalenderjahrs unter dem Schwellenwert von EUR 5.000 bleibt.

## **16.11 Pflicht zur Abgabe eines Übernahmeangebots**

Sofern und sobald die Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt zugelassen wurden, ist gemäß den Vorschriften des WpÜG jeder, dessen Stimmrechtsanteil 30 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft erreicht oder übersteigt und der damit die Kontrolle im Sinne des WpÜG über die Gesellschaft erlangt, verpflichtet, diese Tatsache unter Angabe der Höhe seines Stimmrechtsanteils unverzüglich, spätestens innerhalb von sieben Kalendertagen, durch Bekanntgabe im Internet und mittels eines elektronisch betriebenen Informationsverbreitungssystems zu veröffentlichen und anschließend, sofern keine Befreiung von dieser Verpflichtung erteilt wurde, ein an alle anderen Aktionäre der Gesellschaft gerichtetes öffentliches Pflichtangebot zu unterbreiten.

Vergleichbar zu den Regelungen des WpHG sieht auch das WpÜG eine Zurechnung von Stimmrechten im Hinblick auf die Kontrollerlangung vor.

Versäumt der Investor, die erforderlichen Mitteilungen zu machen, so ist er für die Dauer des Versäumnisses von der Ausübung der mit seinen Aktien verbundenen Rechte (insbesondere Stimmrecht und unter gewissen Voraussetzungen auch das Recht zum Bezug von Dividenden) ausgeschlossen. Zudem kann bei Nichteinhaltung der Mitteilungspflichten eine gesetzlich vorgesehene Geldbuße verhängt werden.

## **16.12 Verbot ungedeckter Leerverkäufe**

Das WpHG wurde durch das Gesetz zur Vorbeugung gegen missbräuchliche Wertpapier- und Derivategeschäfte vom 21. Juli 2010 um das Verbot ungedeckter Leerverkäufe ergänzt. Das Gesetz regelt dabei insbesondere das Verbot ungedeckter Leerverkäufe von Aktien sowie Schuldtiteln von Staaten der Euro-Zone, die an einer inländischen Börse zum Handel im regulierten Markt zugelassen sind. Weiterhin wurden das Verbot bestimmter ungedeckter Kreditausfallversicherungen auf Verbindlichkeiten von Mitgliedstaaten der Euro-Zone, bei denen kein eigener Absicherungszweck besteht, und die Einführung eines zweistufigen Transparenzsystems für Inhaber von Netto-Leerverkaufspositionen eingeführt. Eine Netto-Leerverkaufsposition liegt vor, wenn eine Saldierung aller durch ihren jeweiligen Inhaber gehaltenen Finanzinstrumente ergibt, dass sein ökonomisches Gesamtinteresse an den ausgegebenen Aktien des Unternehmens einer Leerverkaufsposition in Aktien entspricht. Jeder, der eine Netto-Leerverkaufsposition im ausgegebenen Aktienkapital eines Unternehmens hält, dessen Aktien zum Handel an einem Handelsplatz zugelassen sind, hat der BaFin zu melden, wenn die Position eine Meldeschwelle erreicht oder unterschreitet. Die Meldeschwelle liegt bei 0,2 % und danach jeweils in Intervallen von 0,1 % des ausgegebenen Aktienkapitals des betreffenden Unternehmens. Zugleich ermächtigt das Gesetz die BaFin – im Einvernehmen mit der Bundesbank – vorübergehend den Handel in einzelnen Finanzinstrumenten zu untersagen oder auszusetzen.

## **16.13 Allgemeine und besondere Angaben über die Aktien**

### **Stimmrecht**

Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es bestehen keine unterschiedlichen Stimmrechte für bestimmte Aktionäre.

### **Gewinnanteilberechtigung, sonstige Vermögensrechte**

Die Aktien der Gesellschaft sind mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2018 und für sämtliche folgenden Geschäftsjahre ausgestattet.

Über die Verwendung eines etwaigen Bilanzgewinns und damit über seine vollständige oder teilweise Ausschüttung an die Aktionäre beschließt die ordentliche Hauptversammlung des darauf folgenden Geschäftsjahres, die in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahrs stattzufinden hat. Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Gewinnverwendungsvorschlag zu unterbreiten, an den die Hauptversammlung nicht gebunden ist.

Die Anteile der Aktionäre am Bilanzgewinn bestimmen sich nach ihren Anteilen am Grundkapital. Einen Anspruch auf Dividendenzahlung hat der einzelne Aktionär nur im Fall eines entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung. Dividendenansprüche verjähren innerhalb der Regelverjährungsfrist von drei Jahren. Bei Erhebung der Verjährungseinrede verbleibt die Dividende bei der Gesellschaft. Da sämtliche Aktien der Gesellschaft in Globalurkunden verbrieft sind und bei der Clearstream

Banking AG verwahrt werden, werden Dividenden über die Clearstream Banking AG zugunsten der Aktionäre an die Depotbanken überwiesen. Nach Hinterlegung der die Neuen Aktien der Gesellschaft verbriefenden Globalurkunde(n) bei der Clearstream Banking AG wird die Clearstream Banking AG zukünftig auf die Neuen Aktien entfallende Dividenden den jeweiligen Depotbanken ebenfalls automatisch gutschreiben. Die inländischen Depotbanken trifft eine entsprechende Verpflichtung gegenüber ihren Kunden. Aktionäre, deren Aktien bei ausländischen Depotbanken verwahrt sind, sollten sich bei diesen Depotbanken über das dort geltende Verfahren informieren.

Im Fall der Auflösung der Gesellschaft haben die Aktionäre gemäß § 271 AktG Anspruch auf den nach der Berichtigung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibenden Liquidationsüberschuss.

Jede Aktie gewährt das Recht auf Zuteilung eines dem Anteil der Aktie am bisherigen Grundkapital entsprechenden Teils von im Zuge zukünftiger Kapitalerhöhungen ausgegebenen neuen Aktien (Bezugsrecht). Ein Bezugsrecht besteht nicht bei bedingten Kapitalerhöhungen; im Übrigen kann es in bestimmten Fällen durch Beschluss der Hauptversammlung und bei einer entsprechenden Ermächtigung der Hauptversammlung auch durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgeschlossen werden.

### **16.14 Form und Verbriefung des bisherigen Grundkapitals sowie der Neuen Aktien**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt sind. Der Anspruch der Aktionäre auf Einzelverbrieftung ihrer Aktien ist gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ausgeschlossen. Die Neuen Aktien werden nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das beim Amtsgericht Frankfurt am Main geführte Handelsregister in einer weiteren Globalurkunde verbrieft und bei der Clearstream Banking AG, Mergenthalerallee 61, 65760 Eschborn, hinterlegt.

Die im Rahmen des Angebots bezogenen bzw. platzierten Neuen Aktien werden voraussichtlich am oder um den 3. Januar 2019 durch Girosammeldepotgutschrift zur Verfügung gestellt. Die Neuen Aktien sind mit den gleichen Rechten ausgestattet wie alle anderen Aktien der Gesellschaft und vermitteln keine darüber hinausgehenden Rechte oder Vorteile.

### **16.15 Börsennotierung und Zulassung**

Das derzeitige Grundkapital der Gesellschaft, eingeteilt in 10.162.500 auf den Inhaber lautende Stückaktien, ist in den Börsenhandel im Open Market (Basic Board) an der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Die Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) sollen zum regulierten Markt (*General Standard*) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. Der Antrag auf Zulassung der Aktien der Gesellschaft (einschließlich der Neuen Aktien) zum Handel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) wird voraussichtlich am oder um den 2. Januar 2019 gestellt. Der diesbezügliche Zulassungsbeschluss wird am oder um den 10. Januar 2019 erwartet.

### **16.16 Marktschutzvereinbarungen / Veräußerungsbeschränkungen (Lock-up)**

In dem Übernahmevertrag hat sich die Gesellschaft verpflichtet, nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von ODDO BHF, wobei die Zustimmung nicht ohne vernünftigen Grund verweigert werden darf, für den Zeitraum beginnend mit dem Abschluss des Übernahmevertrags und endend drei Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden:

- (i) eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzukündigen oder durchzuführen,
- (ii) der Hauptversammlung eine Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft vorzuschlagen, mit Ausnahme der Schaffung eines bedingten Kapitals, genehmigten Kapitals oder der Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen mit Optionsrechten oder Wandelschuldverschreibungen oder Beteiligungsrechten,
- (iii) die Absicht bekanntzumachen, Wertpapiere mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, zu bewirken oder einen Vorschlag zur Ausgabe zu unterbreiten,
- (iv) Geschäfte wie in (i) bis (iii) oben beschrieben abzuschließen oder eine sonstige derartige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

Die beiden Hauptaktionäre Axel Harloff und Heinz-Rüdiger Rüdiger Weitzel haben sich zusammen mit den von ihnen beherrschten Gesellschaften Stapelfeld KG und VGHL Management GmbH (Herr Harloff) bzw. RW Property Investment GmbH und ERWE REAL ESTATE GmbH (Herr Weitzel) in einer Marktschutzvereinbarung vom 10. Dezember 2018 gegenüber ODDO BHF verpflichtet, für einen Zeitraum beginnend mit dem Abschluss der Marktschutzvereinbarung und endend sechs Monate nachdem die Neuen Aktien zum ersten Mal im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden, keine Aktien der Gesellschaft, die sie zum Zeitpunkt des Abschlusses der Marktschutzvereinbarung in ihrem Bestand hielten, zu veräußern, dies öffentlich anzukündigen oder eine sonstige Handlung mit wirtschaftlich vergleichbarer Wirkung vorzunehmen.

### **16.17 International Securities Identification Number (ISIN)/Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN)/Börsenkürzel**

**Die Wertpapierkennziffern der Aktien der Gesellschaft, einschließlich der Neuen Aktien, lauten:**

International Securities Identification Number (ISIN):	DE000A1X3WX6
Wertpapierkennnummer (WKN):	A1X3WX
Börsenkürzel:	ERWE

### **16.18 Designated Sponsor**

ODDO SEYDLER BANK AG, Schillerstraße 27-29, 60313 Frankfurt am Main („**Designated Sponsor**“) hat die Funktion eines Designated Sponsors für die an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelten Aktien der Gesellschaft übernommen. Nach dem jeweiligen Designated Sponsor-Vertrag mit der Gesellschaft wird der Designated Sponsor während der täglichen Handelszeiten limitierte Kauf- und Verkaufsaufträge für die Aktien der Gesellschaft in das elektronische Handelssystem XETRA der Frankfurter Wertpapierbörse einstellen. Dadurch soll insbesondere eine höhere Liquidität des Handels in den Aktien erreicht werden.

## 17 ORGANE DER GESELLSCHAFT

### 17.1 Überblick

#### Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Gesellschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Gesellschaft hat ein zweigliedriges Führungs- und Kontrollsystem, bestehend aus dem Vorstand und dem Aufsichtsrat. Die Befugnisse dieser Organe sind im Aktiengesetz, in der Satzung und in den Geschäftsordnungen des Vorstands und Aufsichtsrats geregelt.

### 17.2 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung bestellt der Aufsichtsrat die Mitglieder des Vorstands und bestimmt ihre Zahl. Für den Vorstand besteht eine vom Aufsichtsrat erlassene Geschäftsordnung vom 12. Juli 2018.

Der Vorstand der Gesellschaft führt als Leitungsorgan die Geschäfte, bestimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens und setzt diese in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat um. Dabei ist er an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken.

Die aktuelle Geschäftsordnung gemäß § 7 Abs. 3 der Satzung sieht bestimmte Geschäfte des Vorstands vor, die einem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterliegen oder gegenüber dem Aufsichtsrat anzeigepflichtig sind. Sie behandelt Modalitäten der Sitzungen und Beschlussfassung des Vorstands sowie weitere Aspekte der Vorstandsarbeit.

Ist nur ein Mitglied des Vorstands bestellt, so ist dieses gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung alleinvertretungsberechtigt. Im Übrigen sind Vorstandsmitglieder nur gemeinschaftlich mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Der Aufsichtsrat kann auch ganz oder teilweise Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen.

Der Vorstand setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

#### **Axel Harloff (Dipl. Kaufmann)**

Axel Harloff wurde am 25. Oktober 2017 für eine Amtsperiode von fünf Jahren zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Er studierte Betriebswirtschaftslehre an der Universität Hamburg und war vor seiner Tätigkeit für die Gesellschaft bereits in führenden Positionen in Unternehmen der Immobilienbranche unter anderem bei der HBAG Real Estate AG, der HIH Hamburgische Immobilienhandlung sowie der ADLER Real Estate AG, tätig. Während seiner Vorstandstätigkeit für die ADLER Real Estate AG führte er dieses Unternehmen innerhalb von vier Jahren ab 2012 von einer kleinen Gesellschaft zum fünftgrößten deutschen börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen mit rund 50.000 Wohnungen.

Axel Harloff übt darüber hinaus die Geschäftsführung in mehreren Tochtergesellschaften der Gesellschaft aus.

Herr Harloff ist bzw. war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Managements- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- Vorstand der ADLER Real Estate AG (Februar 2003 bis Juni 2016)
- Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG (Juli 2015 bis Dezember 2017)
- Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG (aktuell)
- Mitglied des Aufsichtsrats der Consus Real Estate AG (aktuell)
- Geschäftsführer und Gesellschafter der VGHL Management GmbH (aktuell)

- Gesellschafter der Stapelfeld KG (aktuell)

Neben den vorgenannten Mandaten ist bzw. war Herr Harloff in den letzten fünf Jahren in keinem Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Der Vorstands-Dienstvertrag von Herrn Harloff hat eine Laufzeit bis zum 24. Oktober 2022. Als Vergütung für seine Vorstandstätigkeit erhält Herr Harloff ein fixes Jahresgehalt in Höhe von EUR 180.000. Darüber hinaus kann Herr Harloff eine variable Tantieme in Höhe von bis zu EUR 100.000 erhalten, deren Gewährung im freien Ermessen des Aufsichtsrats liegt. Das Dienstverhältnis ist nicht ordentlich kündbar und ist nicht an den Fortbestand der Bestellung von Herrn Harloff als Mitglied des Vorstands gekoppelt. Pensionsansprüche begründet der Vorstands-Dienstvertrag nicht. Jedoch hat die Gesellschaft zugunsten von Herrn Harloff eine Unfallversicherung für den Todes- und Invaliditätsfall abzuschließen, die auch private Risiken abdeckt. Diesbezüglich sind für den Todesfall eine Deckungssumme von EUR 1,0 Mio. und für den Vollinvaliditätsfall eine Deckungssumme von EUR 2,0 Mio. vereinbart. Des Weiteren sieht der Vorstands-Dienstvertrag im Fall des Ablebens von Herrn Harloff eine Fortbezahlung seiner Vergütung an seine Hinterbliebenen für den Sterbemonat sowie für sechs weitere Monate vor, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Dienstverhältnis ohne Tod geendet hätte. Für den Fall eines Kontrollwechsels an der Gesellschaft (Erwerb von mehr als 35 % der Aktien an der Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte) besteht zudem ein Sonderkündigungsrecht zugunsten von Herrn Harloff. Im Fall der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts hat Herr Harloff Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe von maximal zwei Jahresgehältern.

Die ERWE Service und Verwaltungs GmbH hat im zum 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahr EUR 30.000 von der Gesellschaft für die Durchführung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft und die Vorstandstätigkeit von Herrn Harloff für die Gesellschaft erhalten. An dieser Gesellschaft war Herr Harloff indirekt beteiligt. Darüber hinaus erhielt Herr Harloff im zum 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Vergütung.

Zum Datum dieses Prospektes hielt Herr Harloff insgesamt (mittelbar) 4.531.250 Aktien der Gesellschaft. Es bestehen keine Aktienoptionen zugunsten von Herrn Harloff.

#### **Heinz-Rüdiger Weitzel (Dipl.-Ing.)**

Heinz-Rüdiger Weitzel wurde am 25. Oktober 2017 für eine Amtsperiode von fünf Jahren zum Vorstand der Gesellschaft bestellt. Er studierte Raumplanung an der Universität Dortmund und verfügt über drei Jahrzehnte Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft in leitenden Funktionen, wie zum Beispiel als Vorstand und Geschäftsführer für die 3C-Real Estate AG, DeTe Immobilien GmbH, ADLER Real Estate AG sowie der DIC Asset AG. Als Geschäftsführer der Münchner Baugesellschaft mbH, der Airrail Projektgesellschaft und der DeTe Immobilien, Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH betreute er zahlreiche bedeutende Immobilienentwicklungen. Des Weiteren gründete er die Vorgängergesellschaft der Gesellschaft, die ERWE REAL ESTATE GmbH, im Jahr 2005.

Herr Weitzel ist bzw. war während der letzten fünf Jahre Mitglied des Verwaltungs-, Managements- oder Aufsichtsorgans bzw. Partner folgender weiterer Gesellschaften und Unternehmen:

- Geschäftsführer der ERWE REAL ESTATE GmbH (aktuell)
- Geschäftsführer der RW Property Investment GmbH (aktuell)
- Geschäftsführer der ERWE Development GmbH (aktuell)
- Geschäftsführer der ERWE Projektmanagement GmbH (aktuell)
- Geschäftsführer der WHH Immobilienwerte GmbH (aktuell)
- persönlich haftender Gesellschafter der JIP Invest KG (aktuell)
- Mitglied des Aufsichtsrats der SATURIA Fondsmanagement GmbH (aktuell)

Neben den vorgenannten Mandaten ist bzw. war Herr Weitzel in den letzten fünf Jahren in keinem Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien.

Der Vorstands-Dienstvertrag von Herrn Weitzel hat eine Laufzeit bis zum 24. Oktober 2022. Als Vergütung für seine Vorstandstätigkeit erhält Herr Weitzel ein fixes Jahresgehalt in Höhe von EUR 180.000. Darüber hinaus kann Herr Weitzel eine variable Tantieme in Höhe von bis zu EUR 100.000 erhalten, deren Gewährung im freien Ermessen des Aufsichtsrats liegt. Das Dienstverhältnis ist nicht ordentlich kündbar und ist nicht an den Fortbestand der Bestellung von Herrn Weitzel als Mitglied des Vorstands gekoppelt. Pensionsansprüche begründet der Vorstands-Dienstvertrag nicht. Jedoch hat die Gesellschaft zugunsten von Herrn Weitzel eine Unfallversicherung für den Todes- und Invaliditätsfall abzuschließen, die auch private Risiken abdeckt. Diesbezüglich sind für den Todesfall eine Deckungssumme von EUR 1,0 Mio. und für den Vollinvaliditätsfall eine Deckungssumme von EUR 2,0 Mio. vereinbart. Des Weiteren sieht der Vorstands-Dienstvertrag im Fall des Ablebens von Herrn Weitzel eine Fortbezahlung seiner Vergütung an seine Hinterbliebenen für den Sterbemonat sowie für drei weitere Monate vor, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Dienstverhältnis ohne Tod geendet hätte. Für den Fall eines Kontrollwechsels an der Gesellschaft (Erwerb von mehr als 35 % der Aktien an der Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere gemeinsam handelnde Dritte) besteht zudem ein Sonderkündigungsrecht zugunsten von Herrn Weitzel. Im Fall der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts hat Herr Weitzel Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe von maximal zwei Jahresgehältern.

Die ERWE Service und Verwaltungs GmbH hat im zum 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahr EUR 30.000 von der Gesellschaft für die Durchführung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft und die Vorstandstätigkeit von Herrn Weitzel für die Gesellschaft erhalten. An dieser Gesellschaft war Herr Weitzel indirekt beteiligt. Darüber hinaus erhielt Herr Weitzel im zum 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahr von der Gesellschaft keine Vergütung.

Zum Datum dieses Prospektes hielt Herr Weitzel unmittelbar und mittelbar insgesamt 4.533.400 Aktien der Gesellschaft.

Der Vorstand ist am Sitz der Gesellschaft unter der Adresse Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main, erreichbar.

Während der letzten fünf Jahre ist kein Vorstandsmitglied der Gesellschaft einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war kein Mitglied des Vorstandes in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Des Weiteren ist keines der Vorstandsmitglieder mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist kein Mitglied des Vorstandes jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Zugunsten des Vorstands besteht eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (Directors- and Officers-Versicherung, „**D&O-Versicherung**“) mit einer Deckungssumme von bis zu insgesamt EUR 1,0 Mio. pro Versicherungsfall und Jahr. Die D&O-Versicherung umfasst Vermögensschäden, die sich aus einer Pflichtverletzung seitens des Vorstandsmitglieds im Rahmen der Ausübung seiner Tätigkeit ergeben können. Die Versicherungsprämie in Höhe von zurzeit EUR 3.451 pro Versicherungsjahr wird von der Gesellschaft getragen. Im Einklang mit den entsprechenden Bestimmungen des Aktiengesetzes sieht die D&O-Versicherung einen Selbstbehalt des Vorstands vor.

### **17.3 Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht gemäß § 8 Absatz 1 der Satzung aus drei Mitgliedern. Für den Aufsichtsrat besteht eine Geschäftsordnung vom 25. Mai 2018. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand.

Einzelheiten der Arbeit des Aufsichtsrats regelt die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die Vorschriften über die Vorbereitung von Sitzungen und die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats fänden auf die Arbeit etwaiger Ausschüsse (derzeit bestehen keine) entsprechende Anwendung.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

**Dr. Olaf Hein** (Dipl. Kaufmann, Hamburg)

- Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- Vorstand der Elbstein AG
- Vorstand der FALKENSTEIN Nebenwerte AG, Hamburg (bis Juni 2017)
- Vorstand der SPARTA AG, Hamburg (bis August 2014)

Dr. Hein ist Dipl. Kaufmann und Vorstand der Elbstein AG. Dr. Hein wurde mit Beschluss des Amtsgerichts München (Registergericht) vom 23. Oktober 2017 erstmalig als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt und in der nachfolgenden außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Die Mandatsperiode von Dr. Hein als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Dr. Hein erhielt für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr für seine Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von EUR 684,66.

Zum Datum dieses Prospekts hielt Dr. Hein 2.500 Aktien an der Gesellschaft.

**Dr. Holger Henkel** (Rechtsanwalt und Dipl. Verwaltungswirt, Schwetzingen)

- Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft, Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Inhaber der Kanzlei Henkel Rechtsanwälte, Mannheim

Dr. Henkel ist Rechtsanwalt und Dipl. Verwaltungswirt und Inhaber der Rechtsanwaltskanzlei Henkel Rechtsanwälte, Mannheim. Dr. Henkel wurde mit Beschluss des Amtsgerichts München (Registergericht) vom 23. Oktober 2017 erstmalig als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft bestellt und in der nachfolgenden außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Die Mandatsperiode von Dr. Henkel als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Dr. Henkel erhielt für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr für seine Tätigkeit als Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von EUR 342,33.

Zum Datum dieses Prospekts hielt Dr. Henkel keine Aktien an der Gesellschaft.

**Carsten Wolff** (Kaufmann, Kerpen)

- Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG, Berlin
- Mitglied des Aufsichtsrats der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (bis Dezember 2017)

Carsten Wolff ist Kaufmann und Leiter des Rechnungswesens und Finanzen der ADLER Real Estate AG, Berlin. Carsten Wolff wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft gewählt. Die Mandatsperiode von Carsten Wolff als Aufsichtsrat endet mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

Carsten Wolff erhielt für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr für seine Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats eine Vergütung in Höhe von EUR 117,37.

Zum Datum dieses Prospekts hielt Carsten Wolff keine Aktien an der Gesellschaft.

Mit Ausnahme der angegebenen Tätigkeiten sind beziehungsweise waren die Aufsichtsratsmitglieder in den letzten fünf Jahren in keinen weiteren Unternehmen Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgane bzw. Partner oder Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien außerhalb des ERWE-Konzerns.

Während der letzten fünf Jahre ist kein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft einer betrügerischen Straftat schuldig gesprochen worden. Auch war kein Mitglied des Aufsichtsrats in diesem Zeitraum im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit als Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan von Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen betroffen. Des Weiteren ist keines der Aufsichtsratsmitglieder mit öffentlichen Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) konfrontiert worden. Schließlich ist kein Mitglied des Aufsichtsrats jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft in einem Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten während der letzten fünf Jahre als untauglich angesehen worden.

Neben der jeweiligen jährlichen Vergütung werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats ihre Auslagen ersetzt. Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.

Aktioptionen existieren nicht vorgesehen. Es existieren zudem keine Dienstleistungsverträge zwischen der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften und den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind am Sitz der Gesellschaft unter der Adresse Herriotstraße 1, 60528 Frankfurt am Main, erreichbar.

#### **17.4 Erklärung zu verwandtschaftlichen Beziehungen**

Es bestehen keine verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat.

#### **17.5 Potenzielle Interessenkonflikte**

Axel Harloff ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und ist gemeinsam mit seiner Ehefrau mit jeweils 50 % an der VGHL Management GmbH beteiligt. Gesellschaften des ERWE-Konzerns haben mit der VGHL Management GmbH Management- bzw. Verwaltungsverträge in Bezug auf Objekte des ERWE-Konzerns abgeschlossen (siehe hierzu auch Abschnitt 15 „*GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN*“). Insoweit besteht ein potentieller Interessenkonflikt von Herrn Harloff in seiner Eigenschaft als Vorstand der Gesellschaft einerseits sowie seinen privaten Interessen in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der VGHL Management GmbH andererseits und zusätzlich aus dem Umstand, dass seine Ehefrau ebenfalls mit 50 % an der VGHL Management GmbH beteiligt ist.

Heinz-Rüdiger Weitzel ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und ist zudem Alleingesellschafter der ERWE REAL ESTATE GmbH. Eine Gesellschaft des ERWE-Konzerns hat mit der ERWE REAL ESTATE einen als Geschäftsbesorgungsvertrag bezeichneten Vertrag in Bezug auf die Durchführung von Revitalisierungsmaßnahmen beim Objekt Frankfurt Airport Center (FAC 1) abgeschlossen (siehe hierzu auch Abschnitt 15 „*GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN*“). Zudem hält Heinz-Rüdiger Weitzel gemeinsam mit mehreren Familienangehörigen indirekt sämtliche Anteile an der RW Property Investment GmbH. Die ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) hat am 7. März 2018 als Darlehensgeberin mit der ERWE REAL ESTATE GmbH als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 400.000,00 abgeschlossen (siehe hierzu auch Abschnitt 15 „*GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN*“). Insoweit besteht ein potentieller Interessenkonflikt von Weitzel Harloff in seiner Eigenschaft als Vorstand der Gesellschaft einerseits sowie seinen privaten Interessen in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der ERWE REAL ESTATE GmbH bzw. der RW Property Investment GmbH andererseits.

Dr. Olaf Hein ist Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft und zugleich Vorstand der Elbstein AG. Die Gesellschaft hat mehrere Darlehensverträge mit der Elbstein AG bzw. mit von der Elbstein AG beherrschten Gesellschaften abgeschlossen (siehe hierzu auch Abschnitt 15 „*GESCHÄFTE UND RECHTSBEZIEHUNGEN*“).

*MIT NAHE STEHENDEN PERSONEN*<sup>(\*)</sup>). Insoweit besteht ein potentieller Interessenkonflikt von Herrn Dr. Hein in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft einerseits sowie seinen privaten Interessen, die mit seiner beruflichen Eigenschaft als Vorstand der Elbstein AG andererseits einhergehen können.

Darüber hinaus bestehen keine potenziellen Interessenkonflikte der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft und ihren privaten Interessen.

## **17.6 Hauptversammlung**

### **Einführung**

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die Hauptversammlung der Gesellschaft findet nach § 15 der Satzung der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft oder nach Wahl des einberufenden Organs am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse oder im Umkreis von 100 km eines dieser Orte statt.

Die ordentliche Hauptversammlung wird innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres abgehalten und wird vom Vorstand, vom Aufsichtsrat oder in den gesetzlich vorgesehenen Fällen durch andere Personen einberufen. Außerordentliche Hauptversammlungen können so oft einberufen werden, wie es im Interesse der Gesellschaft erforderlich scheint.

### **Beschlussfassung**

Beschlüsse der Hauptversammlung werden, sofern nicht die Satzung oder gesetzliche Vorschriften etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Dabei gilt Stimmenthaltung nicht als Stimmabgabe.

Schreibt das Aktiengesetz außerdem zur Beschlussfassung eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals vor, so genügt, soweit gesetzlich zulässig, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften bedürfen insbesondere Kapitalerhöhungen unter Bezugsrechtsausschluss, Kapitalherabsetzungen, die Auflösung, Umwandlung oder Verschmelzung der Gesellschaft, die Übertragung des Gesellschaftsvermögens und die Zustimmung zu Unternehmensverträgen im Sinne der §§ 291 ff. AktG einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Bei Stimmgleichheit gilt, ausgenommen bei Wahlen, ein Antrag als abgelehnt.

Wird bei Wahlen die einfache Stimmenmehrheit im ersten Wahlgang nicht erreicht, so findet eine Stichwahl zwischen den beiden Vorschlägen statt, welche die höchsten Stimmenzahlen erhalten haben. Ergibt sich bei dieser Wahl Stimmgleichheit, so entscheidet das durch den Versammlungsleiter zu ziehende Los.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Das Stimmrecht beginnt mit der vollständigen Leistung der Einlage. Das Stimmrecht kann auch durch Bevollmächtigte ausgeübt werden. Wenn weder ein Kreditinstitut noch eine Aktionärsvereinigung bevollmächtigt wird, ist die Vollmacht ebenso wie der Nachweis der Bevollmächtigung gegenüber der Gesellschaft in Textform (§ 126b BGB) zu erteilen bzw. zu widerrufen. Die Einzelheiten für die Erteilung dieser Vollmacht werden zusammen mit der Einberufung der Hauptversammlung in den Gesellschaftsblättern bekannt gemacht.

Jeder Aktionär hat in der Hauptversammlung ein eigenes Rede- und Fragerecht, das verschiedenen Einschränkungen, insbesondere im Hinblick auf Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft und auf den ordnungsgemäßen und zügigen Ablauf der Hauptversammlung, unterliegt. Unter bestimmten Voraussetzungen, die im Aktiengesetz geregelt sind, sind Aktionäre und Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats berechtigt, durch Klage beim zuständigen Landgericht Beschlüsse der Hauptversammlung unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten anzufechten oder deren Nichtigkeit gerichtlich feststellen zu lassen.

### **Zuständigkeiten**

Die Hauptversammlung beschließt in den im Gesetz und in der Satzung ausdrücklich bestimmten Fällen und damit u. a. über die Bestellung der Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit sie nicht anderweitig in den Aufsichtsrat zu entsenden sind, über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und

des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, etwaige Satzungsänderungen, über Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung, die Bestellung von Prüfern zur Prüfung von Vorgängen bei der Geschäftsführung oder die Auflösung der Gesellschaft.

## 17.7 Corporate Governance

Der im Februar 2002 verabschiedete Deutsche Corporate Governance Kodex in der derzeit geltenden Fassung vom 7. Februar 2017 (der „**Kodex**“) beinhaltet Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften.

Er basiert auf international und national anerkannten Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Der Kodex enthält Empfehlungen („**Soll-Bestimmungen**“) und Anregungen („**Sollte-Bestimmungen**“) für die Unternehmensführung in Bezug auf Aktionäre und Hauptversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat, Transparenz sowie Rechnungslegung und Abschlussprüfung. Die Empfehlungen und Anregungen des Kodex sind nicht verbindlich, jedoch sind Abweichungen zu den Empfehlungen (nicht aber den Anregungen) durch den Vorstand und Aufsichtsrat börsennotierter Gesellschaften im Rahmen einer jährlichen Erklärung nach § 161 AktG offenzulegen. Zu erklären ist, dass den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht („**Entsprechenserklärung**“). Die Entsprechenserklärung ist auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen.

Die aktuelle Fassung des Kodex wurde am 7. Februar 2017 verabschiedet und am 24. April 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Vor der Notierung der Aktien der Gesellschaft im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) ist die Gesellschaft nicht verpflichtet, eine Erklärung zur Einhaltung des Kodex abzugeben.

Die Gesellschaft beabsichtigt, nach der Notierung der Aktien der Gesellschaft im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (*General Standard*) den Empfehlungen des Kodex mit Ausnahme der folgenden Punkte zu entsprechen:

- Der Empfehlung in Ziffer 3.8 des Kodex, in einer D&O-Versicherung für den Aufsichtsrat einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachender festen jährlichen Vergütung zu vereinbaren, wird nicht entsprochen. Angesichts der Höhe der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder und der sich hieraus ergebenden Höhe des Mindestselbstbehalts entsteht der Gesellschaft bei Vereinbarung eines Selbstbehalts kein derartiger Mehrwert, der eine gesteigerte Motivation der Mitglieder des Aufsichtsrats zur sorgfältigen Aufsicht bezwecken würde.
- Der Empfehlung in Ziffer 4.2.1 des Kodex, wonach der Vorstand einen Vorsitzenden oder Sprecher haben soll, wird nicht entsprochen. Die Vorstände vertreten unterschiedliche Ressorts, die gleichermaßen wichtig sind. Angesichts der Größe des Vorstands, die für die aktuelle Größe des Unternehmens angemessen ist, ist ein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands nicht erforderlich.
- Aktuell wird der Empfehlung in Ziffer 4.2.3 des Kodex, variable Vergütungsbestandteile mit den Vorstandsmitgliedern zu vereinbaren, nicht gefolgt. Die Vereinbarung variabler Vergütungsbestandteile wurde den Vorstandsmitgliedern für den Zeitraum nach Zulassung der Aktien der Gesellschaft zum Handel im regulierten Markt in Aussicht gestellt. Aufgrund der mittelbaren Beteiligung der Vorstandsmitglieder ist davon auszugehen, dass für den Zwischenzeitraum eine variable Vergütung nicht erforderlich ist.
- Wegen der aktuellen Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrats werden Ausschüsse nach Ziffer 5.3 des Kodex nicht gebildet. Die Arbeit des Aufsichtsrats findet im Plenum statt.

## 18 BESTEUERUNG

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und stellen eine allgemeine Beschreibung der Grundsätze der Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland dar, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung von Aktien nach deutschem Recht zum Datum des Prospekts relevant sein kann. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Aktionäre vorausgesetzt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in der Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospekts anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Aktionäre sollten ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie persönlichen Situation und anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

### 18.1 Besteuerung der Gesellschaft

#### Körperschaftsteuer

Die Gesellschaft ist eine deutsche Kapitalgesellschaft mit Sitz und Geschäftsleitung im Inland. Als solche ist sie unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegt grundsätzlich mit ihrem weltweiten Einkommen der deutschen Besteuerung. Unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften unterliegen mit ihrem zu versteuernden Einkommen grundsätzlich der Körperschaftsteuer mit einem einheitlichen Satz von derzeit 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % auf die Körperschaftsteuerschuld (insgesamt 15,825 %). Dividenden oder andere Gewinnanteile, die die Gesellschaft von inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaften bezieht, bleiben bei der Ermittlung des Einkommens der Gesellschaft grundsätzlich außer Ansatz, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar mindestens 10 % des Grund- oder Stammkapitals betragen hat; ist ein Grund- oder Stammkapital nicht vorhanden, ist die Beteiligung an dem Vermögen, bei Genossenschaften die Beteiligung an der Summe der Geschäftsguthaben, maßgebend. Soweit Dividenden oder andere Gewinnanteile außer Ansatz bleiben, gelten 5 % der jeweiligen Einnahmen pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und erhöhen damit das Einkommen der Gesellschaft. Gleiches gilt für Gewinne der Gesellschaft aus der Veräußerung von Anteilen an einer inländischen oder ausländischen Kapitalgesellschaft. Die 10 % Mindestbeteiligung gilt jedoch nicht, insoweit bleiben die Veräußerungsgewinne insgesamt außer Ansatz, wobei auch hier 5 % der jeweiligen Einnahmen pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben gelten und damit das Einkommen der Gesellschaft erhöhen. Im Falle einer veräußernden ausländischen Kapitalgesellschaft, die über keine Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland verfügt, ist der Gewinn steuerfrei, die pauschale 5 % Regelung nicht abziehbarer Betriebsausgaben findet hier keine Anwendung. Verluste aus der Veräußerung solcher Anteile sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Zinsaufwendungen sind grundsätzlich steuerlich abzugsfähig, die sogenannte Zinsschranke (§ 4h EStG) begrenzt jedoch den steuerlichen Abzug. Zinsaufwendungen sind in Höhe des Zinsertrags unbeschränkt abziehbar. Darüber hinausgehend ist der steuerliche Abzug des Nettozinsaufwandes (Überschuss der Zinsaufwendungen über die Zinserträge) eines gegebenen Wirtschaftsjahres auf 30 % des nach den steuerlichen Vorschriften ermittelten Gewinns vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (sog. steuerliches EBITDA) begrenzt. Die Zinsschranke ist jedoch nicht anzuwenden, sofern der Betrag der Zinsaufwendungen den Betrag der Zinserträge um weniger als EUR 3 Mio. übersteigt (sog. Freigrenze). Die Zinsschranke ist ferner nicht anzuwenden, wenn das Unternehmen nicht zu einem Konzern gehört und keine schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung vorliegt. Gehört der Betrieb zu einem Konzern ist die Zinsschranke gleichwohl nicht anzuwenden, wenn die Eigenkapitalquote des Betriebs, der die Zinsaufwendungen abziehen möchte, die Konzerneigenkapitalquote nicht um mehr als zwei Prozentpunkte unterschreitet. Nichtabzugsfähige Beträge können grundsätzlich in Folgejahre vorgetragen werden. Ebenso kann nicht voll zum Zinsabzug genutztes steuerliches EBITDA in Folgejahre vorgetragen werden.

#### Gewerbesteuer

Zusätzlich unterliegen deutsche Kapitalgesellschaften mit dem in ihrem Betrieb bzw. ihren inländischen Betriebsstätten erzielten steuerpflichtigen Gewerbeertrag grundsätzlich der Gewerbesteuer. Zur Ermittlung der gewerbesteuerlichen Bemessungsgrundlage wird der für körperschaftsteuerliche Zwecke ermittelte Gewinn um Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert. Bestimmte Finanzierungsaufwendungen sind gewerbesteuerlich

danach nur eingeschränkt abziehbar. So werden beispielsweise Entgelte für Schulden zu 25 %, Miet- und Pachtzinsen sowie Leasingraten für bestimmte Wirtschaftsgüter zu 5 %, Leasingraten für unbewegliche Wirtschaftsgüter zu 12,5 %, Lizenzgebühren zu 6,25 % und bestimmte weitere Aufwendungen hinzugerechnet, wenn und soweit die Summe dieser Aufwendungen den Betrag von insgesamt EUR 100.000 pro Jahr übersteigen.

Ferner können Grundstücksunternehmen auf Antrag unter engen Voraussetzungen den Gewerbeertrag um den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Eine Kürzung des Gewerbeertrages ist auch für Gewinne an in- oder ausländischen Personengesellschaften vorgesehen, bei denen die Kapitalgesellschaft als Mitunternehmer anzusehen ist.

Auch für Zwecke der Gewerbesteuer sind Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer anderen Kapitalgesellschaft grundsätzlich zu 95 % von der Gewerbesteuer befreit. Für Dividenden gilt die 95 %ige Gewerbesteuerfreiheit nur dann, wenn die Gesellschaft an einer ausschüttenden deutschen Kapitalgesellschaft zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % bzw. an einer ausschüttenden nichtdeutschen EU-Kapitalgesellschaft im Sinne der Richtlinie Nr. 90/435/EWG über das gemeinsame Steuersystem der Mutter- und Tochtergesellschaften verschiedener Mitgliedsstaaten vom 23. Juli 1990 in der jeweils gültigen Fassung („**Mutter-Tochter Richtlinie**“) zu mindestens 10 % beteiligt ist. Im Falle einer ausschüttenden ausländischen Nicht-EU Gesellschaft ist Voraussetzung der 95%igen Gewerbesteuerfreiheit der Dividenden u.a., dass die Gesellschaft an dieser ausländischen Kapitalgesellschaft seit Beginn des Erhebungszeitraums ununterbrochen zu mindestens 15 % beteiligt ist. Ferner bestehen für Dividenden von ausschüttenden Nicht-EU Kapitalgesellschaften zusätzliche Voraussetzungen. Unter den Voraussetzungen eines Doppelbesteuerungsabkommens („**DBA**“) können ebenfalls Begünstigungen für Dividendenbezüge in Betracht kommen.

Die Höhe der Gewerbesteuer hängt davon ab, in welcher Gemeinde bzw. welchen Gemeinden die Gesellschaft Betriebsstätten unterhält. Die Steuermesszahl beträgt einheitlich 3,5 %, auf die Steuermesszahl wendet die jeweilige Gemeinde den für ihre Gemeinde geltenden Hebesatz an. Der daraus resultierende Gewerbesteuersatz beträgt mindestens 7 % und variiert im Übrigen je nach Hebesatz der Gemeinde, in der die Betriebsstätte unterhalten wird. Der nominale Gewerbesteuersatz beträgt derzeit zwischen 7 % und rund 17,15 %.

### **Verlustnutzung**

Die Gesellschaft ist in der Nutzung ihrer Verluste beschränkt. Ein Verlustrücktrag ist nur für die Körperschaftsteuer und nur in den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum bis zu einem Betrag i.H.v. EUR 1,0 Mio. möglich. Ein Verlustvortrag ist zeitlich unbegrenzt sowohl für körperschaftsteuerliche als auch für gewerbesteuerliche Zwecke möglich. Allerdings sind Verlustvorträge in den folgenden Veranlagungszeiträumen lediglich bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte bzw. Gewerbeertrag i.H.v. höchstens EUR 1,0 Mio. unbeschränkt abziehbar. Soweit der Gesamtbetrag der Einkünfte bzw. Gewerbeertrag der Gesellschaft die Summe von EUR 1,0 Mio. übersteigt, ist der Abzug von Verlustvorträgen nur in Höhe von 60 % des übersteigenden Betrags möglich (sogenannte „**Mindestbesteuerung**“). Nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge können grundsätzlich ohne zeitliche Beschränkung vorgetragen und in späteren Veranlagungszeiträumen im Rahmen der dargestellten Einschränkungen abgezogen werden.

Durch bestimmte mittelbare oder unmittelbare Übertragungen des gezeichneten Kapitals, der Mitgliedschaftsrechte, Beteiligungsrechte oder der Stimmrechte an der Gesellschaft oder durch vergleichbare Sachverhalte (so genannter schädlicher Beteiligungserwerb) können Verlustvorträge und ein Verlustrücktrag eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Auch bei bestimmten Umwandlungen (Verschmelzungen, Ausgliederungen, Spaltungen etc.) können Verlustvorträge wegfallen oder deren Nutzung beschränkt sein. Grundsätzlich ist es hierzu erforderlich, dass mehr als 25 % des gezeichneten Kapitals innerhalb von fünf Jahren auf einen Erwerber oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übergehen. Grundsätzlich ist es hierzu erforderlich, dass mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals innerhalb von fünf Jahren auf einen Erwerber oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übergehen. Die aufgrund des Übernahmevertrags auf ODDO BHF übergehenden Anteile stellen indes keinen schädlichen Beteiligungserwerb dar.

## 18.2 Besteuerung der Aktionäre

### Einkommensteuer

#### *Kapitalertragsteuer*

Die Gesellschaft übernimmt nicht die Verantwortung für die Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer. Seit dem 1. Januar 2012 ist der Kapitalertragssteuerabzug für Dividenden inländischer Aktiengesellschaften, deren Aktien sich in einer inländischen Sammelverwahrung i.S.d. § 5 DepotG oder in Sonderverwahrung gem. § 2 DepotG befinden, vom Gesetzgeber auf das die Dividende auszahlende (inländische) Kredit- bzw. Finanzdienstleistungsinstitut, einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens i.S.d. § 53 und 53b des Gesetzes über das Kreditwesen, das inländische Wertpapierhandelsunternehmen oder die inländische Wertpapierhandelsbank („**inländische Depotstelle**“) übertragen worden. Der Kapitalertragsteuerabzug wird von der Wertpapiersammelbank vorgenommen, sofern dieser Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden und sie die Kapitalerträge an eine ausländische Stelle auszahlt, oder vom Schuldner der Kapitalerträge, soweit die Wertpapiersammelbank, der die Anteile zur Sammelverwahrung anvertraut wurden, keine Dividendenregulierung vornimmt. Die inländische Depotstelle erhält zu diesem Zweck von der Gesellschaft den vollen Betrag der Dividende, nimmt für den Aktionär den Steuereinbehalt in Höhe von 25 % und den auf die Kapitalertragsteuer erhobenen Solidaritätszuschlag i.H.v. 5,5 % vor, führt ihn an das zuständige Finanzamt ab und zahlt den verbleibenden Nettobetrag an den Aktionär aus.

Die Kapitalertragsteuer auf Dividendeneinkünfte wird grundsätzlich unabhängig davon einbehalten und abgeführt, ob und in welchem Umfang die Dividende auf Ebene des Aktionärs steuerpflichtig ist oder nicht und ob es sich um einen im Inland oder Ausland ansässigen Aktionär handelt.

Aufgrund des Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung setzt die volle Anrechnung der von Dividenden einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) auf die Steuerschuld eines in Deutschland veranlagten Aktionärs voraus, dass (i) der Aktionär innerhalb eines Zeitraums von 45 Tagen vor und 45 Tagen nach der Fälligkeit der Kapitalerträge nicht weniger als 45 Tage ununterbrochen wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien ist, (ii) der Aktionär während dieser Mindesthaltedauer unter Berücksichtigung von gegenläufigen Ansprüchen und Ansprüchen nahe stehender Personen ununterbrochen mindestens 70 % des Risikos aus einem sinkenden Wert der Aktien (Mindestwertänderungsrisiko) trägt und (iii) der Aktionär nicht verpflichtet ist, die Kapitalerträge ganz oder überwiegend, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Sind nicht alle vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, sind drei Fünftel der Kapitalertragsteuer nicht auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer anzurechnen; im Fall der Veranlagung wird jedoch auf Antrag bei der Ermittlung der Einkünfte die nicht angerechnete Kapitalertragsteuer abgezogen. Einkommen- und körperschaftsteuerpflichtige Personen, bei denen insbesondere aufgrund einer Steuerbefreiung kein Steuerabzug vorgenommen oder denen ein Steuerabzug erstattet wurde und die die vorgenannten Voraussetzungen für eine Anrechenbarkeit der Kapitalertragsteuer nicht erfüllen, haben dies gegenüber ihrem zuständigen Finanzamt anzuzeigen und eine Zahlung in Höhe des unterbliebenen Steuerzugs auf Kapitalerträge zu leisten. Die Einschränkungen hinsichtlich der Anrechnung der Kapitalertragsteuer gilt nicht, sofern die Kapitalerträge des Aktionärs im Veranlagungszeitraum nicht mehr als EUR 20.000,00 betragen oder der Aktionär bei Zufluss der Kapitalerträge seit mindestens einem Jahr wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien ist.

Die tatsächliche Belastung mit inländischen Steuern hängt von den individuellen Umständen der Aktionäre ab, insbesondere ob die Aktien im Privat- oder in einem Betriebsvermögen gehalten werden, ob der Aktionär im Inland oder im Ausland steuerlich ansässig ist bzw. ob die Aktien einem inländischen oder ausländischen Betriebsvermögen zugerechnet werden und in welcher Rechtsform der Aktionär organisiert ist. Entsprechend den genannten Kriterien werden die inländischen steuerlichen Konsequenzen der Aktionäre im Folgenden beschrieben; es ist darauf hinzuweisen, dass die individuellen Umstände der Aktionäre zu Abweichungen der folgenden allgemein erläuterten Konsequenzen führen können; individuelle steuerliche Beratung kann und soll durch diese Erläuterungen nicht ersetzt werden.

## ***Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten***

### Besteuerung der Dividenden

Bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen (in der Regel Personen, deren Wohnsitz oder deren gewöhnlicher Aufenthalt sich in Deutschland befindet), die ihre Aktien im Privatvermögen halten, gehören Dividenden zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Dividenden unterliegen grundsätzlich einer besonderen Besteuerung mit einem festen Einkommensteuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % (insgesamt 26,375 %, so genannte Abgeltungsteuer).

Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden können nicht als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden; lediglich ein Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartnerschaften) wird als Freibetrag gewährt. Die Einkommensteuer wird bei Dividenden durch die inländische Depotstelle im Wege des Kapitalertragsteuereinbehalts von den steuerpflichtigen Erträgen abgezogen. Dabei hat der Kapitalertragsteuereinbehalt grundsätzlich abgeltende Wirkung. Das bedeutet, dass mit dem Steuerabzug die Einkommensteuerschuld des Aktionärs insoweit abgegolten ist und die Dividenden in der Jahressteuererklärung des Aktionärs nicht mehr erklärt werden müssen. Kapitaleinkünfte, die dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen haben, kann der Aktionär durch Antrag in der Einkommensteuererklärung trotzdem in das Veranlagungsverfahren überführen, um z. B. einen noch nicht genutzten Sparer-Pauschbetrag zu nutzen. In diesem Fall werden diese in die Veranlagung mit aufgenommenen Einkünfte mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) besteuert. Zusätzlich kann der Steuerpflichtige beantragen, dass die Dividenden nach den allgemeinen Regelungen mit dem progressiven Einkommensteuersatz (zuzüglich Solidaritätszuschlag) besteuert werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sogenannte „Günstigerprüfung“). Auch in diesem Fall sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Die einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall auf die veranlagte Einkommensteuer angerechnet oder bei einem Überhang erstattet.

Die Kapitalertragsteuer entfaltet auf Antrag des Aktionärs auch dann keine abgeltende Wirkung, wenn der Aktionär im Veranlagungszeitraum der Antragstellung unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 25 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt ist oder wenn er zu mindestens einem Prozent beteiligt ist und beruflich für die Gesellschaft tätig ist. Die Dividenden unterliegen in diesem Fall in Höhe von 60 % der Bruttodividende dem progressiven Einkommensteuertarif von bis zu 45 % zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % hierauf (sogenanntes „Teileinkünfteverfahren“). Aufwendungen in Zusammenhang mit den Dividenden, z. B. Aufwendungen für die Fremdfinanzierung der Beteiligung, können in diesem Fall zu 60 % geltend gemacht werden. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrages ist in diesem Fall nicht möglich.

Sonderregelungen bestehen für Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft.

Für einen kirchensteuerpflichtigen Aktionär, der die Aktien im Privatvermögen hält, ist es seit dem 1. Januar 2015 nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf abgeltend besteuerte Kapitalerträge zu stellen. Der Einbehalt für und die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt automatisch. Alle zum Steuerabzug vom Kapitalertrag verpflichteten Stellen fragen zur Vorbereitung des automatischen Abzugs der Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer einmal jährlich beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) die Religionszugehörigkeit aller Aktionäre ab. Auf Basis der den Abzugsverpflichteten vom BZSt bereitgestellten Informationen wird die auf die Abgeltungsteuer entfallende Kirchensteuer einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Ist der Aktionär, für den der Abzugsverpflichtete beim BZSt anfragt, kein Mitglied einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft oder hat er durch Eintragung eines Sperrvermerks beim BZSt beantragt, dass der automatisierte Datenabruf zu unterbleiben hat, dann wird das BZSt dem Anfragenden einen neutralen „Nullwert“ zurückmelden. In Folge eines Nullwertes ist ein einer Religionsgemeinschaft angehöriger Aktionär verpflichtet, die Kirchensteuer im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung nachzuerklären.

### Besteuerung der Veräußerungsgewinne

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien durch eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, welche die Aktien in ihrem Privatvermögen hält, unterliegen grundsätzlich ebenfalls und unabhängig von einer etwaigen Haltefrist als Einkünfte aus Kapitalvermögen dem 25%igen Abgeltungssteuersatz zzgl. eines Solidaritätszuschlags von 5,5 % (insgesamt 26,375 %), wenn die Aktien nach dem 31. Dezember 2008 angeschafft wurden. Etwaige Veräußerungskosten mindern den steuerpflichtigen Gewinn.

Verluste aus der Veräußerung der Aktien dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung anderer Aktien, nicht aber mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen, etwa Dividenden, und auch nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste des laufenden Jahres können aber in künftige Jahre vorgetragen und dort mit Gewinnen aus Aktien verrechnet werden.

Werden die Aktien durch ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Zweigstelle oder Zweigniederlassung eines ausländischen Unternehmens i.S.d. § 53 und § 53b des Gesetzes über das Kreditwesen, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank verwahrt, verwaltet oder wird durch diese die Veräußerung durchgeführt, so muss dieses Institut die Kapitalertragsteuer auf Veräußerungsgewinne mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf einbehalten. Mit dem Einbehalt ist die Einkommensteuer auf die Kapitaleinkünfte grundsätzlich abgegolten.

Falls die Kapitalertragsteuer auf den Veräußerungsgewinn nicht durch die inländische Depotstelle einbehalten wurde, beispielsweise weil die Aktien im Depot einer ausländischen Bank verwahrt werden, so ist der Aktionär verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn wird dann im Rahmen der Veranlagung festgesetzt.

Wurden die Aktien seit ihrem Erwerb bei derselben inländischen Depotstelle verwahrt oder verwaltet, bemisst sich der Steuerabzug nach der Differenz zwischen dem Veräußerungsbetrag nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und dem Entgelt für den Erwerb der Aktien. Unter bestimmten Voraussetzungen können vorherige Zahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto zu reduzierten Anschaffungskosten der Aktien im Privatvermögen führen und somit den steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn erhöhen. Hat sich die inländische Depotstelle seit dem Erwerb der Aktien geändert und sind die Anschaffungskosten nicht nachgewiesen oder ist ein solcher Nachweis nicht zulässig, so beträgt die Bemessungsgrundlage für den Kapitalertragssteuerabzug 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung der Aktien.

Der Sparer-Pauschbetrag wird im Rahmen des Einhalts der Kapitalertragsteuer berücksichtigt, wenn der Aktionär der inländischen Depotstelle einen Freistellungsauftrag erteilt hat.

Haben Veräußerungsgewinne dem Kapitalertragsteuereinbehalt unterlegen, kann der Aktionär diese auf Antrag in das Veranlagungsverfahren überführen, um z. B. einen Verlustvortrag nutzen zu können. Die Einkommensteuer wird dann mit dem Abgeltungssteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag veranlagt und einbehaltene Abgeltungsteuer angerechnet.

Zusätzlich kann der Aktionär einen Antrag auf Günstigerprüfung stellen und damit die Veräußerungsgewinne dem allgemein tariflichen Steuersatz im Veranlagungsverfahren unterwerfen, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerlast führt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Privatvermögen halten“ – *Besteuerung von Dividenden*). Auch in diesem Fall sind die Bruttoerträge abzüglich des Sparer-Pauschbetrags für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ist ausgeschlossen. Eine zunächst einbehaltene Kapitalertragsteuer wird im Rahmen der Veranlagung auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. Weitere Einzelheiten sind zu beachten.

Abweichend hiervon unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien zu 60 % der Besteuerung mit dem individuellen, progressiven Einkommensteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag (Teileinkünfteverfahren), wenn die natürliche Person oder im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs ihr(e) Rechtsvorgänger zu irgendeinem Zeitpunkt während der der Veräußerung vorausgehenden fünf Jahre zu mindestens 1 % unmittelbar oder mittelbar am Kapital der Gesellschaft beteiligt war(en). Verluste aus der Veräußerung der Aktien sowie wirtschaftlich mit der Veräußerung zusammenhängende Aufwendungen können dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abgezogen werden. Darüber hinaus sind für den Verlustabzug ggf. weitere Voraussetzungen zu beachten. In diesem Fall unterliegt auch der Gewinn aus der Veräußerung eines Bezugsrechts dem Teileinkünfteverfahren.

Der Kapitalertragssteuerabzug durch die inländische Depotstelle wird auch im Fall einer derartigen Beteiligung vorgenommen, er hat aber keine abgeltende Wirkung. Der Aktionär ist daher verpflichtet, den Veräußerungsgewinn in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggfs. Kirchensteuer) wird bei der Veranlagung des Aktionärs auf die Steuerschuld angerechnet oder in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

## ***Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten***

### Besteuerung der Dividenden

Bei Aktien, die dem Betriebsvermögen eines Aktionärs zuzuordnen sind, hat die nach den oben dargestellten Grundsätzen einzubehaltende Kapitalertragsteuer keine Abgeltungswirkung. Vielmehr wird in diesen Fällen die einbehaltene Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag des Aktionärs angerechnet bzw. bei einem Überhang erstattet. Im Übrigen richtet sich die Besteuerung danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person (Einzelunternehmer) oder eine Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft) ist:

#### *Körperschaft*

Ist der Aktionär eine steuerlich im Inland ansässige Körperschaft, ist die Dividende grundsätzlich von der Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag befreit, wenn die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar mindestens 10 % des Grundkapitals betragen hat. Jedoch gelten 5 % der Dividende als Ausgaben, die pauschal nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden dürfen, und unterliegen somit im Ergebnis der Körperschaftsteuer Zzgl. dem Solidaritätszuschlag hierauf. Tatsächlich anfallende Aufwendungen, die mit den Dividenden in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sind – vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen – grundsätzlich voll abzugsfähig. Beträgt die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 10 % des Grundkapitals, ist die Dividende voll körperschaftsteuerpflichtig.

Die Dividenden sind nach Abzug der mit ihnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Aufwendungen ebenfalls von der Gewerbesteuer befreit, wenn die Körperschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war („gewerbesteuerliches Schachtelprivileg“). In diesem Fall gilt die 95 %ige Steuerbefreiung für Körperschaftsteuerzwecke in der Regel entsprechend auch für die Gewerbesteuer. Beträgt die Beteiligung zu Beginn des Kalenderjahres unmittelbar weniger als 15 % des Grundkapitals, ist die Dividende voll gewerbesteuerpflichtig.

#### *Einzelunternehmer*

Ist der Aktionär ein steuerlich im Inland ansässiger Einzelunternehmer (natürliche Person) und hält er die Aktien in seinem Betriebsvermögen, werden lediglich 60 % der Dividendenzahlungen der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf (Teileinkünfteverfahren) unterworfen. Entsprechend sind auch nur 60 % der mit den Dividendeneinnahmen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben – vorbehaltlich sonstiger Abzugsbeschränkungen – steuerlich abzugsfähig. Zusätzlich unterliegen die Dividenden in voller Höhe der Gewerbesteuer, es sei denn, der Aktionär war zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt (gewerbesteuerliches Schachtelprivileg). In letztgenannten Fall entfällt die auf die Dividenden bezogene Gewerbesteuer ganz. Damit zusammenhängende Betriebsausgaben mindern den Kürzungsbetrag und können so gewerbesteuerlich grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Etwaig anfallende Gewerbesteuer kann – abhängig von der Höhe des kommunalen Gewerbesteuersatzes und der persönlichen Besteuerungsverhältnisse – im Wege eines pauschalierten Verfahrens grundsätzlich vollständig oder teilweise auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

#### *Personengesellschaft*

Ist der Aktionär eine gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), so wird die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung eines jeden Gesellschafters hängt davon ab, ob der Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, so ist die Dividende grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % steuerfrei (siehe oben unter „Besteuerung der Körperschaft“). Bei der Berechnung der 10 %-Grenze sind dabei Beteiligungen über eine Mitunternehmerschaft den Mitunternehmern anteilig zuzurechnen. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so unterliegen 60 % der Dividendenbezüge der Einkommensteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf (siehe oben unter „Besteuerung eines Einzelunternehmers“).

Bei Zurechnung der Aktien zu einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der Personengesellschaft unterliegen die Dividenden nach Abzug der mit den Dividenden in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben in voller Höhe der Gewerbesteuer, wenn nicht die Personengesellschaft zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war

(gewerbsteuerliches Schachtelprivileg). Greift das gewerbsteuerliche Schachtelprivileg, unterliegen die Dividenden insoweit nicht der Gewerbesteuer, als an der Personengesellschaft natürliche Personen beteiligt sind. Soweit an der Personengesellschaft Körperschaften beteiligt sind, unterliegen in der Regel 5 % der Dividenden als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben auf Ebene der Personengesellschaft der Gewerbesteuer. Für eine natürliche Person als Gesellschafter wird die von der Personengesellschaft gezahlte und auf deren Anteil entfallende Gewerbesteuer grundsätzlich - abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen - nach einem pauschalierten Anrechnungsverfahren vollständig oder teilweise auf deren persönliche Einkommensteuer angerechnet.

#### *Besonderheiten*

Es gelten besondere Regeln für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, die weiter unten beschrieben sind.

Ferner bestehen Sonderregelungen für Dividendenzahlungen aus dem steuerlichen Einlagekonto der Gesellschaft.

Für Kirchensteuerpflichtige gelten die oben dargestellten Grundsätze („Besteuerung von Dividendeneinkünften in Deutschland ansässiger Aktionäre, die ihre Aktien im Privatvermögen halten“) entsprechend, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei betrieblich gehaltenen Beteiligungen der Kapitalertragssteuerabzug regelmäßig keine abgeltende Wirkung entfaltet und die Kirchensteuer entsprechend nach dem allgemeinen Steuertarif ermittelt wird.

#### Besteuerung der Veräußerungsgewinne

Werden im Betriebsvermögen gehaltene Aktien veräußert, richtet sich die Besteuerung etwaig erzielter Veräußerungsgewinne danach, ob der Aktionär eine Körperschaft, eine natürliche Person (Einzelunternehmer) oder eine Personengesellschaft ist:

#### *Körperschaft*

Bei im Inland ansässigen Körperschaften sind Veräußerungsgewinne grundsätzlich von der Körperschaftsteuer, dem Solidaritätszuschlag und der Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten jedoch pauschal als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und unterliegen deshalb der Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag hierauf sowie der Gewerbesteuer. Tatsächlich entstandene Betriebsausgaben, die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen stehen, können hingegen bei der Gewinnermittlung in voller Höhe abgezogen werden. Etwaige Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste bleiben steuerlich unberücksichtigt. „Veräußerungsgewinn“ ist dabei der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert der veräußerten Aktien übersteigt.

#### *Einzelunternehmer*

Sofern die Aktien von Einzelunternehmern gehalten werden, unterliegen die Gewinne aus der Veräußerung der Aktien zu 60 % der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag hierauf. Es gilt dabei der persönliche, progressive Einkommensteuersatz. Betriebsausgaben, die mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sowie Wertminderungen der Aktien und Veräußerungsverluste sind dementsprechend ebenfalls nur zu 60 % abzugsfähig (Teileinkünfteverfahren). Sind die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs des Aktionärs zuzuordnen, unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer; Veräußerungsverluste mindern die gewerbsteuerliche Bemessungsgrundlage zu 60 %. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens grundsätzlich auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs (ganz oder teilweise) anrechenbar.

#### *Personengesellschaft*

Ist der Aktionär eine gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaft (Mitunternehmerschaft), so wird die Einkommen- oder Körperschaftsteuer nicht auf der Ebene der Personengesellschaft, sondern auf der Ebene des jeweiligen Gesellschafters erhoben. Die Besteuerung richtet sich danach, ob der jeweilige Gesellschafter eine Körperschaft oder eine natürliche Person ist. Ist der Gesellschafter eine Körperschaft, ist der Veräußerungsgewinn beim Gesellschafter – wie oben dargestellt – grundsätzlich im Ergebnis zu 95 % von der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag befreit. Ist der Gesellschafter eine natürliche Person, so

unterliegt der Veräußerungsgewinn grundsätzlich zu 60 % der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag. Entsprechend sind nur 60 % der mit den Veräußerungsgewinnen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Betriebsausgaben steuerlich abzugsfähig.

Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne auf der Ebene der Personengesellschaft zu 60 % der Gewerbesteuer, soweit natürliche Personen beteiligt sind, und zu 5 %, soweit Körperschaften beteiligt sind. Veräußerungsverluste und andere Gewinnminderungen, die im Zusammenhang mit den veräußerten Aktien stehen, sind nach den oben dargestellten Grundsätzen nicht oder nur beschränkt abziehbar. Die von der gewerblichen Personengesellschaft gezahlte Gewerbesteuer kann anteilig – abhängig von der Höhe des kommunalen Hebesatzes und den persönlichen Besteuerungsverhältnissen – grundsätzlich vollständig oder teilweise im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Gesellschafters angerechnet werden, wenn es sich bei diesem um eine natürliche Person handelt.

#### *Kapitalertragsteuer und Besonderheiten*

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien unterliegen grundsätzlich keiner Kapitalertragsteuer, wenn die Aktien von einer unbeschränkt steuerpflichtigen (inländischen) Körperschaft veräußert wurden, wobei bestimmte Körperschaften ihren Status zuvor durch entsprechende Bescheinigung des Finanzamts nachweisen müssen. Darüber hinaus unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Aktien dann keiner Kapitalertragsteuer, wenn sie zu den Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebes gehören und dies auf amtlichen Vordruck der inländischen Depotstelle gegenüber erklärt wurde.

Soweit Kapitalertragsteuer durch eine inländische Depotstelle einbehalten wurde, hat dies keine abgeltende Wirkung: Die einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) wird auf die Einkommen- oder Körperschaftsteuerschuld angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überhangs erstattet.

Es gelten besondere Regeln für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, die weiter unten beschrieben sind.

Für Kirchensteuer gilt das oben zu „Besteuerung von in Deutschland ansässigen Aktionären, die ihre Aktien im Betriebsvermögen halten“ Gesagte entsprechend.

#### ***Besteuerung von im Ausland ansässigen Aktionären***

##### Besteuerung der Dividenden

Bei ausländischen Aktionären (natürliche Personen und Körperschaften), die die Anteile nicht im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, halten, gilt die deutsche Steuerschuld grundsätzlich mit der Einbehaltung der (ggf. nach einem DBA bzw. der Mutter-Tochter-Richtlinie ermäßigten) Kapitalertragsteuer als abgegolten.

Auf Antrag werden ausländischen Körperschaften zwei Fünftel der einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer auf Dividenden erstattet. Für Dividenden, die an eine in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ansässige Gesellschaft im Sinne der Anlage 2 zum Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 43b EStG und der so genannten „Mutter-Tochter-Richtlinie“ (Richtlinie Nr. 90/435/EWG des Rates vom 23. Juli 1990, zuletzt geändert am 27. Januar 2015) ausgeschüttet werden oder an eine Kapitalgesellschaft, die in einem Staat, mit dem die Bundesrepublik Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, ansässig ist, kann bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen (bspw. bestimmte Beteiligungshöhe, Haltedauer und Teilnahme mit eingerichteten Geschäftsbetrieb am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr) auf Antrag bei einer Gewinnausschüttung von der Einbehaltung der Kapitalertragsteuer ganz oder teilweise abgesehen oder die einbehaltene Kapitalertragsteuer erstattet werden.

Im Übrigen gilt für Ausschüttungen an im Ausland ansässige Aktionäre: Hat die Bundesrepublik Deutschland mit dem Ansässigkeitsstaat des Aktionärs ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen und hält der Aktionär seine Aktien weder im Vermögen einer Betriebsstätte oder festen Einrichtung in Deutschland noch in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, der nach den Vorschriften des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens als Betriebsstätte gilt, kann sich der Kapitalertragssteuersatz nach Maßgabe des anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommens reduzieren. Die Ermäßigung der Kapitalertragsteuer wird grundsätzlich in der Weise gewährt, dass die Differenz zwischen dem einbehaltenen

Gesamtbetrag einschließlich des Solidaritätszuschlages und der unter Anwendung des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens tatsächlich geschuldeten Kapitalertragsteuer (in der Regel 15 %) auf Antrag durch die deutsche Finanzverwaltung erstattet wird. Formulare für das Erstattungsverfahren sind beim Bundeszentralamt für Steuern, An der Kuppe 1, 53225 Bonn, sowie den deutschen Botschaften und Konsulaten erhältlich und können im Internet von der Website des Bundeszentralamts für Steuern unter [www.bzst.bund.de](http://www.bzst.bund.de) heruntergeladen werden.

Aufgrund des Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung setzt die volle Erstattung der von Dividenden einbehaltenen und abgeführten Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) auf die Steuerschuld des Aktionärs voraus, dass (i) der Aktionär innerhalb eines Zeitraums von 45 Tagen vor und 45 Tagen nach der Fälligkeit der Kapitalerträge nicht weniger als 45 Tage ununterbrochen wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien ist, (ii) der Aktionär während dieser Mindesthaltedauer unter Berücksichtigung von gegenläufigen Ansprüchen und Ansprüchen nahe stehender Personen ununterbrochen mindestens 70 % des Risikos aus einem sinkenden Wert der Aktien (Mindestwertänderungsrisiko) trägt und (iii) der Aktionär nicht verpflichtet ist, die Kapitalerträge ganz oder überwiegend, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. Die vorgenannte Entlastungsbeschränkung gilt nicht, wenn (i) die Steuer auf die dem jeweiligen Erstattungsantrag zu Grunde liegenden Kapitalerträge nach einem Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung 15 % des Bruttobetrags der Dividende nicht unterschreitet oder (ii) der Aktionär eine Kapitalgesellschaft ist, die zu mindestens 10 % unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt ist und die Dividende im Ansässigkeitsstaat der Kapitalgesellschaft den Steuern vom Einkommen oder Gewinn unterliegt, ohne davon befreit zu sein. Die vorgenannte Einschränkung hinsichtlich der Erstattung der Kapitalertragsteuer gilt ferner auch dann nicht, wenn der Aktionär bei Zufluss der Kapitalerträge seit mindestens einem Jahr wirtschaftlicher Eigentümer der Aktien ist.

Für Aktionäre, die die Anteile über eine inländische Betriebsstätte oder feste Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das im Inland ein ständiger Vertreter bestellt ist, halten, gilt das oben in Bezug auf in Deutschland ansässige Aktionäre Dargestellte entsprechend.

#### Besteuerung der Veräußerungsgewinne

Werden Aktien von einer im Ausland ansässigen, in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Person veräußert, die (i) ihre Aktien im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder festen Einrichtung oder in einem Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter in Deutschland bestellt ist, hält, oder die (ii) selbst oder deren Rechtsvorgänger im Fall eines unentgeltlichen Erwerbs der Aktien zu irgendeinem Zeitpunkt innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung der Aktien unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war, so unterliegen die erzielten Veräußerungsgewinne in Deutschland zu 60 % der Einkommensteuer mit dem individuellen Steuersatz des Anteilseigners zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Zusätzlich unterliegen die Veräußerungsgewinne zu 60 % der Gewerbesteuer, wenn die Aktien einer inländischen Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs der natürlichen Person zuzuordnen sind. Die Gewerbesteuer ist im Wege eines pauschalierten Anrechnungsverfahrens auf die persönliche Einkommensteuer des Aktionärs ganz oder teilweise anrechenbar. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen sehen für den Fall (ii) eine umfassende Befreiung von der deutschen Besteuerung vor.

Veräußerungsgewinne aus Beteiligungen, die die o.g. Voraussetzungen erfüllen und die eine im Ausland ansässige, in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Körperschaft erzielt, sind grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. 5 % der Gewinne gelten allerdings pauschal als nicht abziehbare Betriebsausgaben und unterliegen daher zu 95 % der Körperschaftsteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer, wenn die ausländische Körperschaft über eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Deutschland verfügt.

Für Aktien, die nicht im Betriebsvermögen einer inländischen Betriebsstätte oder einer festen Einrichtung oder im Betriebsvermögen, für das ein ständiger Vertreter bestellt ist, gehalten werden, schließen die meisten Doppelbesteuerungsabkommen Besteuerung des Veräußerungsgewinnes durch Deutschland aus.

### **18.3 Besondere Regelungen für die Besteuerung besonderer Aktionäre (Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen sowie Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds)**

Soweit Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute Aktien halten oder veräußern, die nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 85, 86 CRR dem Handelsbuch zuzurechnen sind, gelten weder für Dividenden noch für Veräußerungsgewinne die 40 %ige Befreiung von der Einkommensteuer (so genanntes Teileinkünfteverfahren) bzw. die 95 %ige Befreiung von der Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer sowie die entsprechende Befreiung vom Solidaritätszuschlag, d. h. Dividendeneinnahmen und Veräußerungsgewinne unterliegen in vollem Umfang der Besteuerung. Gleiches gilt für Aktien, die von Finanzunternehmen im Sinne des Kreditwesengesetzes mit dem Ziel der kurzfristigen Erzielung eines Eigenhandelserfolges erworben werden. Dies gilt auch für Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Finanzunternehmen mit Sitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaft oder einem anderen Vertragsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums-Abkommens. Diese Grundsätze gelten auch für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen, bei denen die Aktien den Kapitalanlagen zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Pensionsfonds.

Dividenden sind in den vorgenannten Fällen allerdings von der Gewerbesteuer befreit, wenn der Aktionär zu Beginn des maßgeblichen Erhebungszeitraums zu mindestens 15 % am Grundkapital der Gesellschaft beteiligt war. Diese Befreiung gilt allerdings nicht für Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen bezüglich der Anteile, die den Kapitalanlagen zuzurechnen sind; auch für Pensionsfonds gilt die Befreiung nicht. Bestimmte Ausnahmen können ferner für Körperschaften gelten, die außerhalb Deutschlands in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ansässig sind, wenn die EU-Mutter-Tochter-Richtlinie (EU-Richtlinie 90/435/EWG vom 23. Juli 1990 in der jeweils gültigen Fassung) auf sie anwendbar ist.

### **18.4 Erbschaft- und Schenkungssteuer**

Der Teil der die jeweiligen Freibeträge überschreitenden Bereicherung durch den Erwerb von Aktien von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden wird grundsätzlich der deutschen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer unterworfen, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, der Schenker zur Zeit der Schenkungsausführung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz in Deutschland hat. Sonderregelungen finden Anwendung auf bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige und ehemalige deutsche Staatsangehörige.

Falls im konkreten Fall ein Doppelbesteuerungsabkommen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer einschlägig sein sollte, kann dieses das deutsche Besteuerungsrecht einschränken.

### **18.5 Sonstige Steuern**

Bei dem Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Aktien fallen grundsätzlich keine weiteren deutschen Steuern wie bspw. Kapitalverkehrsteuer oder ähnliche Steuern an. Es ist möglich, dass ein Unternehmer zur Umsatzsteuer optiert und damit bei dem Verkauf der Aktien an einen anderen Unternehmer Umsatzsteuer anfällt. Vermögensteuer wird in Deutschland gegenwärtig nicht erhoben.

Die Veräußerung oder die Übertragung von Aktien unterliegt in Deutschland aktuell auch keiner Börsenumsatzsteuer. Allerdings haben sich mittlerweile elf Mitgliedsstaaten darauf verständigt, im Wege des Verfahrens der „Verstärkten Zusammenarbeit“ ein gemeinsames Finanztransaktionssteuersystem einzuführen. Vor diesem Hintergrund hat die Europäische Kommission am 14. Februar 2013 einen Vorschlag für eine Richtlinie zur Einführung einer Finanztransaktionssteuer veröffentlicht. Nach diesem Vorschlag dürfen teilnehmende Mitgliedsstaaten ab dem 1. Januar 2014 eine EU-Finanztransaktionssteuer auf alle Finanztransaktionen verlangen, bei denen (i) zumindest eine Partei der Transaktion in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig ist und (ii) ein im Gebiet eines teilnehmenden Mitgliedsstaates ansässiges Finanzinstitut Partei der Transaktion ist und entweder auf eigene Rechnung oder die Rechnung einer anderen Person oder im Namen einer Partei der Transaktion handelt. Der Richtlinienvorschlag ist sehr weit gefasst und kann auch bei Transaktionen von Finanzinstituten in nicht teilnehmenden Staaten anfallen, wenn keine der Parteien in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat als ansässig gilt, das betreffende Finanzinstrument aber durch eine in einem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässige Stelle ausgegeben wurde. In einem solchen Fall seien beide Parteien als in diesem teilnehmenden Mitgliedsstaat ansässig anzusehen. Die Erträge aus Wertpapieren können durch die

Anwendung dieser Steuer beeinträchtigt werden, wenn die genannten Punkte zutreffen. Der Steuersatz soll zumindest 0,01 % des Nennwerts bei Finanztransaktionen in Bezug auf Derivatkontrakte und zumindest 0,1 % der Gegenleistung oder des Marktpreises bei allen anderen steuerpflichtigen Finanztransaktionen betragen und soll von den Finanzinstituten abgezogen werden. Bis zum heutigen Tage ist die Umsetzung jedoch noch nicht erfolgt und der Fortgang des Verfahrens zur Einführung eines gemeinsamen Finanztransaktionssteuersystems ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

## 19 GLOSSAR

AG	Aktiengesellschaft
Asset deal	Unternehmenserwerb durch Übertragung der einzelnen Vermögensgegenstände.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Cashflow / Netto Cashflow	Allgemein wird der Cash Flow als Messgröße, die den aus der Geschäftstätigkeit erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt verstanden. Der Cash Flow kann um die geplante Gewinnausschüttung bereinigt werden, woraus sich der Netto-Cash Flow ergibt.
Designated Sponsor	Designated Sponsors sorgen im XETRA-Handel der Börse für eine Mindestliquidität der Aktien, indem sie fortlaufend oder auf Anfrage für die von ihnen betreuten Werte sofort handelbare Kauf- und Verkaufsangebote einstellen.
Emission	Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne Zuhilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden. Die Emission von Wertpapieren dient zumeist der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.
Emittent	Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, welches sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.
Emittentin	ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main.
EPRA	EPRA bezeichnet die European Public Real Estate Association
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EURIBOR	Die Euro Interbank Offered Rate (EURIBOR) ist der Zinssatz, zu dem europäische Banken untereinander Einlagen mit festgelegter Laufzeit innerhalb Europas anbieten.
Financial Covenants	In Kreditverträgen übernommene Verpflichtung des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber, bestimmte Finanzkennzahlen einzuhalten.
Finanzergebnis	Das Finanzergebnis kann definiert werden als: Zinserträge, Zinsaufwendungen, Währungskursgewinne bzw. -verluste, Bewertungsunterschiede auf Derivate, Beteiligungserträge und Finanzanlagen.
Finanzverbindlichkeit	Finanzverbindlichkeiten bezeichnet (i) Verpflichtungen aus der Aufnahme von Darlehen, (ii) Verpflichtungen unter Schuldverschreibungen, Schuldscheinen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten, und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing und Sale und Leaseback Vereinbarungen sowie Factoring Vereinbarungen.

Freiverkehr (Open Market)	Handel in amtlich nicht notierten Werten. Dieser findet entweder im Börsensaal während der Börsenzeit oder im elektronischen Handelssystem statt. Handelsrichtlinien sollen einen ordnungsgemäßen Handel gewährleisten. Im Vergleich zum regulierten Markt sind die qualitativen Anforderungen an die Wertpapiere sowie die Publizitätsanforderungen geringer.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Globalurkunde	Globalurkunde oder auch Sammelurkunde ist im Bankwesen die Bezeichnung für ein Wertpapier, in welchem einheitlich die Rechte mehrerer Aktionäre einer Aktienemission oder mehrerer Gläubiger einer Anleiheemission verbrieft sind.
ha	Hektar, eine Maßeinheit der Fläche mit dem Einheitenzeichen ha. Sie ist vor allem in der Land- und Forstwirtschaft verbreitet und entspricht einer Fläche von 10.000 m <sup>2</sup> , also beispielsweise einem quadratischen Feld mit einer Seitenlänge von 100 Metern.
HGB	Handelsgesetzbuch
HRB	Handelsregister Teil B
Inhaberschuldverschreibung	Eine Inhaberschuldverschreibung ist eine Sonderform einer Schuldverschreibung, bei der der Inhaber auf der Urkunde nicht namentlich erwähnt wird. Derjenige, der die Schuldverschreibung besitzt gilt als Gläubiger. Im Gegensatz dazu stehen Recta- und Namensschuldverschreibungen, bei denen der Gläubiger namentlich auf der Urkunde festgehalten wird. Inhaberschuldverschreibungen sind im deutschen Schuldrecht in §§ 793 ff. BGB geregelt.
IFRS	International Financing Reporting Standards - internationale Rechnungslegungsvorschriften, wie sie vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben wurden und wie sie in der EU anzuwenden sind.
ISIN	International Securities Identification Number - Die ISIN dient der eindeutigen internationalen Identifikation von Wertpapieren. Sie besteht aus einem zweistelligen Ländercode (zum Beispiel DE für Deutschland), gefolgt von einer zehnstelligen numerischen Kennung.
IT	Informationstechnik; umfasst Informations- und Datenverarbeitung sowie für die dafür benötigte Hard- und Software.
KG	Die Kommanditgesellschaft ist eine Personengesellschaft mit zwei oder mehreren natürlichen oder juristischen Personen, wobei eine Person (Komplementär) für Verbindlichkeiten der Gesellschaft unbeschränkt und die zweite Person (Kommanditist) nur auf seine Einlage beschränkt haftet.
Konzern	Zusammenfassung von rechtlich selbstständigen Unternehmen durch finanzielle Verflechtung (Beteiligung) zu einer wirtschaftlichen Einheit unter gemeinsamer Leitung, in der Regel zur Festigung der Marktposition.
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Leverage	Verhältnis des Gesamtbetrages der Nettoverschuldung zu dem Gesamtbetrag des EBITDA.
Liquidität	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.

Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NAV	Abkürzung für „net asset value“ (Nettoinventarwert)
Nettoverschuldung	Die Nettoverschuldung umfasst die langfristigen Verbindlichkeiten (mit Ausnahme der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten an Dritte und latente Steuerschulden) abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.
Prospektrichtlinie	Der Begriff Prospektrichtlinie bezieht sich auf die Richtlinie 2003/71/EG sowie die Änderungsrichtlinie 2010/73/EU.
Schuldverschreibung	Eine Schuldverschreibung ist eine Schuldurkunde, in der sich der Schuldner gegenüber dem Gläubiger zur Zahlung der Schuld und einer laufenden Verzinsung verpflichtet.
Wertpapierkennnummer (WKN)	Die Wertpapierkennnummer (WKN) eine sechsstellige Ziffern- und Buchstabenkombination (National Securities Identifying Number) zur Identifizierung von Finanzinstrumenten.
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
WpPG	Wertpapierprospektgesetz
WpÜG	Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz
XETRA	ist das elektronische Handelssystem der Deutsche Börse AG.

## 20 FINANZTEIL

Konzern-Zwischenabschluss der ERWE Immobilien AG für den Zeitraum 2. Mai bis 30. September 2018 (IFRS)	F-2
· Bilanz	F-3
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-4
· Kapitalflussrechnung	F-5
· Eigenkapitalveränderungsrechnung	F-6
· Anhang	F-6
Zwischenabschluss der ERWE Immobilien AG für den Zeitraum 1. Januar - 1. Mai 2018 (HGB, ungeprüft)	F-17
· Bilanz	F-18
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-20
Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2017 (HGB)	F-21
· Bilanz	F-22
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-24
· Entwicklung des Anlagevermögens	F-25
· Anhang	F-27
· Lagebericht	F-29
· Bestätigungsvermerk	F-33
Jahresabschluss der Deutschen Technologie Beteiligungen AG (nunmehr: ERWE Immobilien AG) für das Geschäftsjahr 2016 (HGB)	F-35
· Bilanz	F-36
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-38
· Entwicklung des Anlagevermögens	F-39
· Anhang	F-41
· Lagebericht	F-44
· Bestätigungsvermerk	F-48
Jahresabschluss der ERWE Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr 2017 (HGB)	F-49
· Bilanz	F-50
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-52
· Anhang	F-53
· Bestätigungsvermerk	F-56
Jahresabschluss der ERWE Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr 2016 (HGB)	F-57
· Bilanz	F-58
· Gewinn- und Verlustrechnung	F-60
· Anhang	F-61
· Bestätigungsvermerk	F-64

Konzern-Zwischenabschluss  
der ERWE Immobilien AG  
für den Zeitraum 2. Mai bis  
30. September 2018 (IFRS)

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

	30.09.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	5	5
Sachanlagen	166.744	107.088
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100.593.000	78.222.633
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77.619	695.846
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2	2
	100.837.370	79.025.574
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>		
Vorratsimmobilien	680.092	679.777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	282.501	117.586
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000	492.880
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	722.477	689.611
Liquide Mittel	4.177.408	4.882.843
	6.262.478	6.862.697
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</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	4.623.401	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	29.283.823	24.660.422
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.187.829	2.693.483
	32.471.653	27.353.905
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	41.425.407	39.710.229
Rückstellungen	3.258	3.258
Latente Steuerschulden	15.704.296	13.323.721
	57.132.960	53.037.208
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	432.189	138.533
Ertragsteuerschulden	134.905	32.039
Finanzschulden	16.271.903	4.469.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.097	410.046
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	119
Sonstige Verbindlichkeiten	465.142	446.900
	17.495.236	5.497.158
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>	<b>85.888.271</b>

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

<b>ERWE Immobilien AG</b>	02.05. – 30.09.2018
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	
<b>für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018</b>	
	EUR
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.754.622
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-886.621
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>868.001</b>
Sonstige betriebliche Erträge	49.722
Personalkosten	-243.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-874.340
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.127.528
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>8.927.150</b>
Finanzerträge	9.276
Finanzaufwendungen	-1.311.326
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.625.101</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.507.353
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>5.117.748</b>
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.623.401
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	494.347

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

02.05. – 30.09. 2018

EUR

Konzernergebnis vor Steuern	7.625.101
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	13.426
Bewertungsergebnis	(9.127.528)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(164.915)
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	59.698
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	293.656
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(218.949)
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(5.789)
<b>Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(1.525.301)</b>
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.393.671)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1.230.941)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(73.082)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(12.697.694)</b>
Aufnahme von Finanzschulden	15.298.416
Rückzahlung von Finanzschulden	(1.780.856)
<b>Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.517.560</b>
Veränderung der liquiden Mittel	(705.435)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	4.882.843
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.177.408</b>
<b>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</b>	
erhaltene Zinsen	9.276
gezahlte Zinsen	1.304.415
gezahlte Ertragsteuern	23.760

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## ERWE Immobilien AG Konzern- Eigenkapitalveränderungs- rechnung für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018

	Stand am 2. Mai 2018	Konzernergebnis/Ge- samtergebnis	Stand am 30. September 2018
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	<b>10.162.500</b>	0	<b>10.162.500</b>
Kapitalrücklage	<b>107.621</b>	0	<b>107.621</b>
Gewinnrücklage	<b>14.390.301</b>	0	<b>14.390.301</b>
Bilanzgewinn	<b>0</b>	4.623.401	<b>4.623.401</b>
Gesamt	<b>24.660.422</b>	4.623.401	<b>29.283.823</b>
Nicht beherrschende Anteile	<b>2.693.483</b>	494.347	<b>3.187.829</b>
Summe Eigenkapital	<b>27.353.905</b>	5.117.748	<b>32.471.653</b>

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNAN- HANGSANGABEN GEMÄSS IFRS FÜR DEN ZEIT- RAUM VOM 2. MAI BIS ZUM 30. SEPTEMBER 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 Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 113320 in das Handelsregister eingetragen. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Herriotstraße 1 in 60528 Frankfurt am Main. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 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 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.

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. September 2018 und wurde unter

Berücksichtigung der 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 Properties GmbH (vormals: ERWE Retail Immobilien GmbH) (kurz „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 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. September 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 Verlautbarung des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ausgeschlossen. Stattdessen sind für die Aufstellung des Konzernabschlusses die Vorgaben des IFRS 2 zu beachten. Anstelle eines Unternehmenserwerbes 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. September 2018 wurde 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. September 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. September 2018 stellt sich wie folgt dar:

### Stimmrechtsanteil in %

	Anteil zum 30.09.2018	Anteil zum 02.05.2018
	%	%
ERWE Properties 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 777 GmbH	100,0	0
ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH	94,9	94,9
ERWE Projekt Friedrichsdorf 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

## 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 Anpassungsbetrag im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzern-

unternehmen 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 Vermögenswertes 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. September 2018 ausschließlich wenig komplexe Finanzinstrumente genutzt:

- Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Nichtstrukturierte 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 betraglichen 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 Transaktionskos-

ten 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

Zugänge

Fair Value Werterhöhungen

Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen

**Stand am 30. Sept. 2018**

	EUR
Stand am 2. Mai 2018	78.222.633
Zugänge	12.624.612
Fair Value Werterhöhungen	9.127.528
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen	618.227
<b>Stand am 30. Sept. 2018</b>	<b>100.593.000</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	30.09.2018	100.593.000			100.593.000

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 entsprechend dem Finanzmittelfonds.

## (3) Eigenkapital

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

Kosten der Kapitalbegebung werden zum Zeitpunkt der Kapitalbegebung im Eigenkapital erfasst.

## (4) Latente Steueransprüche und 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 Steueransprüche 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 Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 30. September 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

	30.09.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	604.668	0
Aktive latente Steueransprüche vor Saldierung	<b>604.668</b>	<b>0</b>
Saldierung	-604.668	0
Latente Steueransprüche nach Saldierung	<b>0</b>	<b>0</b>
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.308.964	13.323.721
Passive latente Steuerschulden vor Saldierung	<b>16.308.964</b>	<b>13.323.721</b>
Saldierung	-604.668	0
Passive latente Steuerschulden nach Saldierung	<b>15.704.296</b>	<b>13.323.721</b>

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

	02.05.2018	GuV Rechnung	30.09.2018
	EUR	EUR	EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.323.721	-2.985.243	-16.308.964
Verlustvortrag	0	604.668	604.668
gesamt	<b>-13.323.721</b>	<b>-2.380.575</b>	<b>-15.704.296</b>

## (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 Erstkonsolidie-

rung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich 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 57.697.310 haben sich gegenüber dem 2. Mai 2018 (EUR 44.179.750) um EUR 13.517.560 erhöht.

Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:	02.05.2018	Tilgung	Aufnahme / Amortisation	Umgliederung Fristigkeiten	30.09.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
langfristige Finanzverbindlichkeiten	39.710.229	0	10.625.178	-8.910.000	41.425.407
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.469.521	-1.780.856	4.673.238	8.910.000	16.271.903
Summe Finanzverbindlichkeiten	44.179.750	-1.780.856	15.298.416	0	57.697.310

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.

## 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 IAS 17 / 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.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 868.001 setzt sich wie folgt zusammen:

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Mieterträge	1.410.775
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	343.847
	1.754.622
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-886.621
	<b>868.001</b>

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

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Betriebs- und Nebenkosten	805.950
Instandhaltungskosten	80.670
	<b>886.621</b>

## (2) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Rechts- und Beratungskosten	225.081
Abschluss- und Prüfungskosten	133.153
Nebenkosten des Geldverkehrs	129.104
Börsennotierung und Hauptversammlung	87.821
Werbekosten	38.076
Periodenfremde Aufwendungen	37.754
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	28.232
Reisekosten	27.960
Miet- / Leasingaufwendungen	26.671
Vergütungen des Aufsichtsrats	21.620
Nicht abziehbare Vorsteuer	18.501
Wartungskosten Hard- / Software	13.525
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	13.426
KfZ-Kosten	10.963
Übrige	62.452
	<b>874.340</b>

### (3) Ergebnis je Aktie

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

	2. Mai – 30. Sept. 2018
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	5.117.748
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	4.623.401
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	4.623.401
<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	0,45
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45

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

Die in der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 gefassten Beschlüsse betreffend die Änderung der Satzung in § 1 (Sitz) und mit ihr die Sitzverlegung von München nach Frankfurt am Main und die Änderungen in den §§ 4 (Grundkapital), 7 (Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft), 10 (Sitzungen des

## KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Aufsichtsrats), 13 (Vergütung) und 19 (Beschlussfassung) wurden am 12. Oktober 2018 in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Die Änderung in § 4 (Grundkapital) betrifft zum einen die Schaffung eines genehmigten Kapitals in Höhe EUR 10.000.000,00. Der Vorstand ist danach ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 11. Juli 2023 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 10.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen.

Zum anderen betrifft die Änderung in § 4 (Grundkapital) die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von EUR 5.081.250.

Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE, sind nach dem 30. September 2018 ansonsten bislang nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 22. Oktober 2018

ERWE Immobilien AG

Vorstand



A. Harloff

Axel Harloff



R. Weitzel

Rüdiger Weitzel

Zwischenabschluss der  
ERWE Immobilien AG für den  
Zeitraum 1. Januar - 1. Mai 2018  
(HGB, ungeprüft)

ZWISCHENBILANZ DER ERWE  
IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN,  
ZUM 1. MAI 2018

AKTIVA

	01.05.2018
	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397,01
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	2,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.500.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	649.920,71
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.581,72
	<b>3.151.906,44</b>

## PASSIVA

	01.05.2018	
	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital		1.100.000,00
II. Kapitalrücklage		107.621,08
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage		13.834,53
IV. Bilanzverlust		- 707.880,33
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen		106.255,84
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36,41	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 36,41		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.639,73	
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 31.693,73		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.500.399,18	2.532.075,32
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.500.399,18		
		<b>3.151.906,44</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 DER ERWE IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN  
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 1. MAI 2018

	01.01. - 01.05.2018
	EUR
1. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	71,99
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.295,35
3. Ergebnis nach Steuern	- 116.367,34
4. <b>Fehlbetrag für die Zeit vom 01.01. - 01.05.2018</b>	<b>- 116.367,34</b>
5. <b>Verlustvortrag</b>	<b>- 591.512,99</b>
6. <b>Bilanzverlust</b>	<b>- 707.880,33</b>

Jahresabschluss der  
ERWE Immobilien AG  
für das Geschäftsjahr 2017  
(HGB)

## AKTIVA

<b>Aktiva</b>	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	5,00	5,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	469,00	1.353,00
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	2,00	2,00
	476,00	1.360,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	841.061,84	1.068.727,44
	<b>841.537,84</b>	<b>1.070.087,44</b>

## PASSIVA

Passiva	Stand	Stand
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	1.100.000,00	1.100.000,00
II. Kapitalrücklage	107.621,08	107.621,08
III. Gewinnrücklage Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	-591.512,99	-176.659,41
	629.942,62	1.044.796,20
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	115.160,04	23.218,39
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.535,10	1.264,01
2. Sonstige Verbindlichkeiten	5.900,08	808,84
	96.435,18	2.072,85
	<b>841.537,84</b>	<b>1.070.087,44</b>

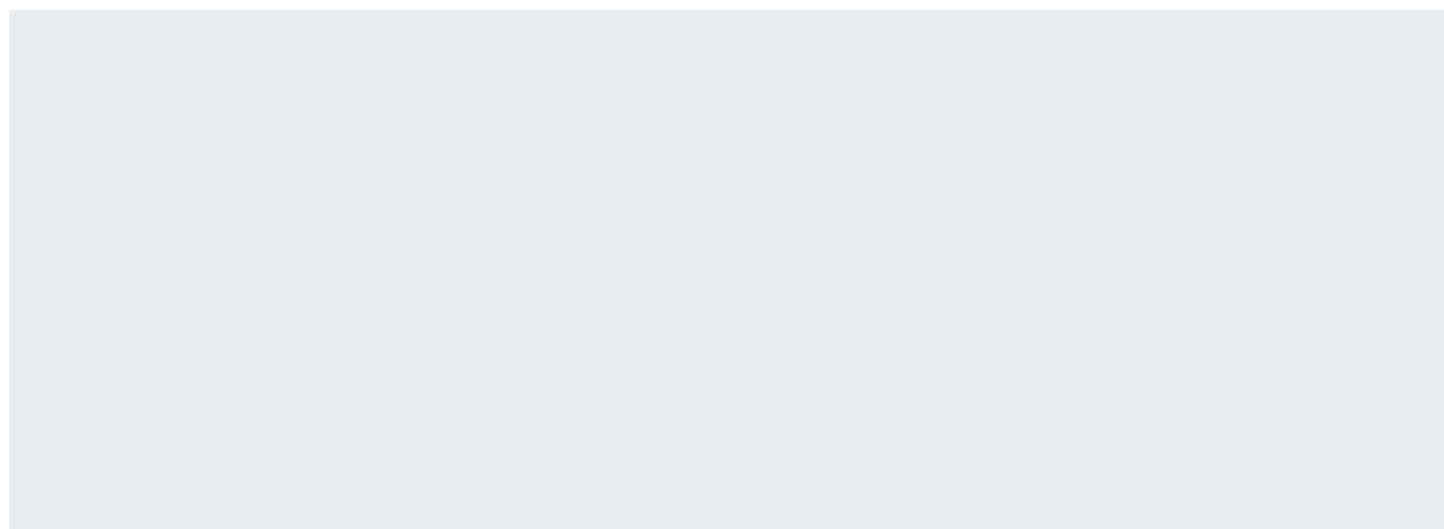
## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)  
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	626,92	442,12
2. Personalaufwand Löhne und Gehälter	20.000,00	24.000,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	884,00	1.077,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	394.596,50	105.597,00
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.908,83
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	55.283,87
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	47,59
8. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	<b>-414.853,58</b>	<b>-182.654,51</b>
9. Verlustvortrag	-176.659,41	5.995,10
10. Bilanzverlust	<b>-591.512,99</b>	<b>-176.659,41</b>

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2017

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	13.209,82	0,00	0,00	13.209,82
II. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.989,07	0,00	0,00	16.989,07
III. Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	54.285,87	0,00	0,00	54.285,87
	<b>84.484,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84.484,76</b>



KUMULIERTE ABSCHREIBUNG			BUCHWERTE	
Stand am 01.01.2017	Zugänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
13.204,82	0,00	13.204,82	5,00	5,00
15.636,07	884,00	16.520,07	469,00	1.353,00
54.283,87	0,00	54.283,87	2,00	2,00
<b>83.124,76</b>	<b>884,00</b>	<b>84.008,76</b>	<b>476,00</b>	<b>1.360,00</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

#### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

<b>Firmenname laut Registergericht:</b>	ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)
<b>Firmensitz laut Registergericht:</b>	München
<b>Registereintrag:</b>	Handelsregister
<b>Registergericht:</b>	München
<b>Register-Nr.:</b>	HRB 155356

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

## Angaben zur Bilanz

### Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

### Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag von Euro 176.659,41 (Vorjahr: EUR 5.995,10) enthalten.

### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 0,00.

### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 96.435,18 (Vorjahr: Euro 2.072,85).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Von den Verbindlichkeiten entfallen auf Verbindlichkeiten aus Steuern Euro 281,81 (Vorjahr: EUR 808,84).

## Sonstige Angaben

### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte (ohne Vorstand) keine eigenen Mitarbeiter.

### Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

**Axel Harloff** (ab 25. Oktober 2017)

*Kaufmann*

**Heinz-Rüdiger Weitzel** (ab 25. Oktober 2017)

*Kaufmann*

**Dr. Jürgen Steuer** (bis 24. Oktober 2017)

*Vorstand U.C.A. Aktiengesellschaft*

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

**Dr. Olaf Hein** (seit dem 23. Oktober 2017)

*Dipl. Kaufmann, Vorstandsmitglied Elbstein AG*

**Dr. Holger Henkel** (seit dem 23. Oktober 2017)

*Rechtsanwalt und Dipl. Verwaltungswirt*

**Carsten Wolff** (seit dem 8. Dezember 2017)

*Kaufmann, Leiter Rechnungswesen*

**Sy Schlüter** (bis zum 8. Dezember 2017)

*Investmentmanager*

**Dr. Joachim Kaske** (bis zum 17. Oktober 2017)

*Rechtsanwalt*

**Achim Lutterbeck** (bis zum 17. Oktober 2017)

*Rechtsanwalt*

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war im Geschäftsjahr bis zum 17. Oktober 2017

**Herr Dr. Joachim Kaske,**

ab dem 25. Oktober 2017 **Herr Dr. Olaf Hein.**

München, 11. Mai 2018

ERWE Immobilien AG Vorstand

  
Axel Harloff

  
Heinz-Rüdiger Weitzel

# LAGEBERICHT

## DER ERWE IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

(vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)

### FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### Geschäftsmodell des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München (kurz: ERWE), wichtige Schritte eingeleitet, um die Gesellschaft nachhaltig weiter entwickeln zu können. Ursprünglich hatte sich die ERWE auf Investitionen bzw. Beteiligungen in innovative Technologieunternehmen konzentriert, aber dieses Geschäftsmodell mangels Gelegenheiten und fehlender Kapitalkraft nicht mehr weiterverfolgt. Ein im Herbst 2017 wesentlich veränderter Gesellschafterkreis sowie ein neuer Aufsichtsrat und Vorstand veranlasste eine Neuaufstellung des Unternehmens.

Der neue Vorstand beabsichtigt danach für die Gesellschaft eine neue Geschäftsstrategie zu verfolgen, durch die die Gesellschaft zukünftig als Immobiliengesellschaft im Rahmen des Haltens und der Verwaltung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie des An- und Verkaufs und der Verwaltung und Entwicklung von Immobilien tätig werden soll.

Zur Umsetzung dieses Geschäftsmodells wurde in einem ersten Schritt auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung durch Einbringung aller Geschäftsanteile der ERWE Retail Immobilien GmbH um EUR 9.062.500,00 durch Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Bezugsberichtigte der neuen Aktien sind die Inhaber der Geschäftsanteile an der

ERWE Retail Immobilien GmbH. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 2. Mai 2018 in das Handelsregister eingetragen. An diesem Tage wurde auch die auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossene Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 (Firma) und § 2 (Gegenstand des Unternehmens) eingetragen. Die Gesellschaft firmiert nunmehr als ERWE Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen von mittelständischen Industrie- und Handelsunternehmen im In- und Ausland sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen sowie der An- und Verkauf, das Halten, Vermieten, Verwalten und Verwerten von Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und deren Erschließung, Planung, Entwicklung und Bebauung, ferner die Einbringung von Beratungs- und sonstigen Dienstleistungen für andere Unternehmen sowie die Übernahme von immobilienbezogenen Dienstleistungen.

Die ERWE Immobilien AG wird sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von „B“-Städten konzentrieren. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen, wie auch innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen führt nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH die erfolgreichen Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelscentern der ERWE Real Estate GmbH fort, die in der Vergangenheit mit namhaften Joint-Venture Partnern zusammengearbeitet hatte.

Die ERWE Immobilien AG wird für sich und auf Rechnung Dritter Projekte entwickeln, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht

das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

## II. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Deutschland hat sich auch im Jahr 2017 die seit vielen Jahren anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung fortgesetzt, die neben einem erneut sehr starken Export durch eine gute Binnenkonjunktur und einen lebhaften Konsum getragen wurde. Beigetragen haben dazu die unverändert sehr niedrigen Zinsen. Die Immobilienwirtschaft profitiert vor allem durch das starke Wachstum der Metropolen, wodurch sich bereits seit fast zehn Jahren die Wohnimmobilienpreise nicht nur stabilisiert, sondern deutlich angezogen haben. Auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist gestiegen und das über viele Jahre bestehende Überangebot an Büroflächen baut sich allmählich ab. Einzelhandelsimmobilien befinden sich durch die wachsende Konkurrenz des Onlinehandels im Umbruch. Sehr viele Immobilien benötigen eine umfangreiche Revitalisierung und Modernisierung, mindestens aber eine Anpassung an das sich ändernde Konsumverhalten der Verbraucher. Dadurch ergeben sich in diesem Markt zahlreiche Chancen auf aussichtsreiche Transaktionen mit sehr guten Entwicklungsmöglichkeiten.

### Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Vorjahr prognostizierte die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 ein ausgeglichenes Ergebnis, wenn eine adäquate Beteiligung oder eine Fusion mit einem wachstumsstarken mittelständischen Unternehmen gelingen sollte. Aufgrund der vorstehend genannten Verzögerungen bei der Einbringung der ERWE Immobilien GmbH ist dies in 2017 jedoch nicht gelungen.

Das Geschäftsjahr 2017 war durch die Vorbereitung auf die Umstellung des neuen Geschäftsmodells der ERWE geprägt. Der Jahresfehlbetrag von TEUR 415 ist im Wesentlichen auf Aufwendungen in Zusammenhang mit der Vorbereitung der Einbringung

der ERWE Retail Immobilien GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung und der hierzu erforderlichen außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 zurück zu führen. Inclusive des Verlustvortrages aus dem Vorjahr erhöhte sich der Bilanzverlust auf TEUR 592, das Eigenkapital belief sich danach noch auf TEUR 630 zum Bilanzstichtag. Die vorhandene Liquidität der Gesellschaft, das einzig verbliebene Asset, reduzierte sich von TEUR 1.068 auf TEUR 841.

## III. Prognosebericht

Die geplante und durch die außerordentliche Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossene Sachkapitalerhöhung der ERWE konnte nicht umgehend durchgeführt werden, da gegen den entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung durch mehrere Aktionäre Anfechtungsklagen erhoben wurden. Am 3. April 2018 hatte das Oberlandesgericht München im Rahmen des Freigabeverfahrens nach § 246a AktG beschlossen, dass diese Anfechtungsklagen der Eintragung der Kapitalerhöhung nicht entgegenstehen und etwaige Mängel des Hauptversammlungsbeschlusses die Wirkung der Eintragung der Kapitalerhöhung unberührt lassen. Der Vorstand der Gesellschaft hat daraufhin die Eintragung sämtlicher Hauptversammlungsbeschlüsse beim Handelsgericht beantragt. Die Eintragung der Hauptversammlungsbeschlüsse in das Handelsregister des Amtsgerichts München erfolgte am 2. Mai 2018. Mit der Eintragung erhöht sich das Grundkapital durch die Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien von TEUR 1.100 um TEUR 9.062,5 auf insgesamt TEUR 10.162,5.

Der Vorstand ist dadurch nun in der Lage, das neue Geschäftsmodell umzusetzen und beurteilt die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH positiv.

Da sich eine positive Entwicklung der Beteiligungsunternehmen der ERWE jedoch nicht unmittelbar im Einzelabschluss der ERWE niederschlägt, erwarten wir daher für 2018 – bezogen auf den Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG – ein aus dem Fixkostenblock resultierendes negatives Ergebnis.

## IV. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

#### Branchenspezifisch Risiken

Konjunkturelle, weltpolitische oder nationale Einflüsse werden von den Unternehmen regelmäßig nur selten beeinflusst, ihre Veränderungen wirken sich umgekehrt jedoch sehr wohl auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens aus. Bei der ERWE sind keine über die üblichen Geschäftsrisiken hinausgehenden gravierenden Risiken erkennbar. Der Vorstand fällt jede risikorelevante Entscheidung selbst. Verbleibende Standardrisiken sind im Folgenden aufgeführt.

Durch die in 2018 vollzogene Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH ist die Gesellschaft nunmehr mit dieser Beteiligung in ein Unternehmen der Immobilienbranche investiert. Die wesentlichen Risiken aus dieser Beteiligung ergaben sich daher aus den spezifischen Risiken von Unternehmen dieser Branche, insbesondere aus dem Vermietungs- und dem Finanzierungsrisiko.

#### a) Adressenausfallrisiko

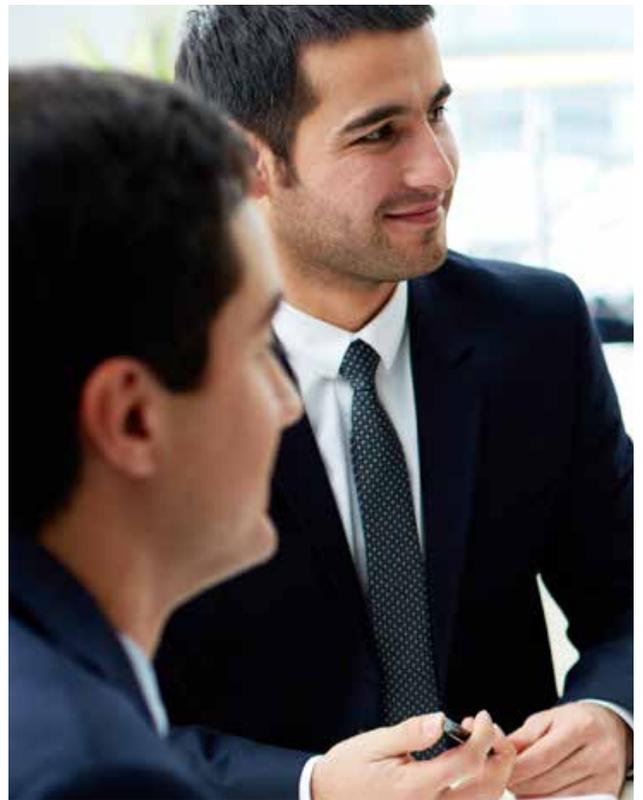
Zum Bilanzstichtag reduzierte sich das Risiko bei der ERWE auf den Bereich der Geldanlage der Liquidität. Dass eine erneute Finanzkrise auch für deutsche Banken existenzbedrohend wird, erscheint derzeit unwahrscheinlich.

#### b) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft der ERWE ist durch die bestehende Liquidität gegeben. Verpflichtungen zur Nachfinanzierung von Portfoliounternehmen sowie Bankverbindlichkeiten bestehen nicht. Das überschaubare Fixkostenniveau der ERWE würde noch einige Zeit zu keinem erhöhten Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko führen.

#### c) Kurs- und Marktrisiken

Die ERWE unterhält im Wesentlichen ein Konto auf Guthabenbasis beim Bankhaus Donner & Reuschel und unterliegt daher keinen Kurs- und Marktrisiken ausgewählter Wertpapiere.



#### d) Human Resources

Das Geschäft der ERWE konzentriert sich mit nur zwei Vorstandsmitgliedern hauptsächlich auf zwei Personen, greift jedoch anstelle von eigenem Personal und soweit erforderlich auf externe Dienstleister zurück. Zukünftig wird die Geschäftsbesorgung durch die ERWE Service- und Verwaltungs GmbH durchgeführt.

#### e) Rechtsrisiken

Wesentliche Rechtsrisiken bestehen zur Zeit nicht.

#### f) Ertragsorientierte Risiken

Das jährliche Fixkostenniveau der AG ist mit ca. TEUR 120 bis TEUR 150 anzusetzen. Die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hängt maßgeblich von der weiteren operativen Entwicklung im Verbund mit der ERWE Retail Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften, dem Kapitalmarktumfeld und auch von den künftigen neuen Möglichkeiten der Geschäftsentwicklung ab.

#### g) Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind Liquiditätsrisiken nicht erkennbar (vgl. auch V.1. b). Es sind im laufenden Geschäftsjahr keine Liquiditätsengpässe zu erwarten. Bei der Geldanlage ist die ERWE nicht direkt von den teilweise andauernden Unsicherheiten der Finanzmärkte betroffen.



## 2. Chancenbericht

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Beteiligung an der ERWE Retail Immobilien GmbH und der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft in Deutschland.

## 3. Gesamtaussage

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

## V. Schlussklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

Die ERWE ist zum Bilanzstichtag ein rechtlich abhängiges Unternehmen von der Elbstein AG, Hamburg.

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

München, im Mai 2018

  
Axel Harloff

  
Heinz-Rüdiger Weitzel

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 24. Mai 2018

acms GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Schillinger  
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss der Deutschen  
Technologie Beteiligungen AG  
(nunmehr: ERWE Immobilien AG)  
für das Geschäftsjahr 2016  
(HGB)

## Bilanz zum 31.12.2016

### Aktiva

Aktiva	EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		5,00	0
<b>II. Sachanlagen</b> Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.353,00	2
<b>III. Finanzanlagen</b> Sonstige Ausleihungen		2,00	54
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	6
<b>II. Flüssige Mittel</b>		1.068.727,44	1.821
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	1
		1.070.087,44	1.884
		1.070.087,44	1.884

## Passiva

Passiva	EUR	Stand am 30.06.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	1.100.000,00		1.100
II. Kapitalrücklage	107.621,08		108
III. Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	13.834,53		14
IV. Bilanzverlust (i.V. Bilanzgewinn)	-176.659,41		94
		1.044.796,20	1.316
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		23.218,39	23
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.264,01		6
2. Sonstige Verbindlichkeiten	808,84		539
		2.072,85	545
		1.070.087,44	1.884

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

	2016		2015
	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>		0,00	0
2. Sonstige betriebliche Erträge		442,12	0
		442,12	0
3. Aufwand aus Anteilsverkauf		0,00	0
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.000,00		24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	0,00		0
		24.000,00	24
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.077,00	1
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		105.597,00	122
		-130.231,88	-147
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00		206
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		30
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.908,83		3
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	55.283,87		0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	47,59		0
		-52.422,63	239
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		-182.654,51	92
<b>14. Jahresfehlbetrag</b> (i.V. Jahresüberschuss)		-182.654,51	92
15. Gewinnvortrag		5.995,10	2
16. Erträge aus der Kapitalherabsetzung		0,00	539
17. Aufwand aus Kapitalrückzahlung		0,00	-539
<b>18. Bilanzverlust</b> (i.V. Bilanzgewinn))		-176.659,41	94

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	Stand am 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2016 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	17.170,76	0,00	3.960,94	13.209,82
<b>II. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.463,19	0,00	2.474,12	16.989,07
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	54.000,00	9.285,87	9.000,00	54.285,87
	90.633,95	9.285,87	15.435,06	84.484,76

Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
Stand am 01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2016 EUR	Stand am 31.12.2015 EUR
17.063,76	100,00	3.958,94	13.204,82	5,00	107,00
17.131,19	977,00	2.472,12	15.636,07	1.353,00	2.332,00
0,00	54.283,87	0,00	54.283,87	2,00	54.000,00
34.194,95	55.360,87	6.431,06	83.124,76	1.360,00	56.439,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2016

### A. Allgemeine Angaben

---

#### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname lt. Registergericht:

Deutsche Technologie Beteiligungen AG

Firmensitz lt. Registergericht: München

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: München

Register-Nr.: HRB 155356

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten. Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden konnten, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

---

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

---

### **I. Bilanz**

#### **1. Anlagevermögen**

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

#### **2. Gezeichnetes Kapital**

Das zum Bilanzstichtag als gezeichnetes Kapital ausgewiesene Grundkapital ist eingeteilt in 1.100.000,00 Inhaberaktien zum rechnerischen Wert von EUR 1,00 je Aktie (Stückaktien).

Mit Beschlüssen der Hauptversammlung vom 2. Juli 2015 und Eintragung im Handelsregister jeweils am 30. Juli 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 539.000,00 erhöht und sogleich in selber Höhe wieder herabgesetzt. Es handelte sich um eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die Herabsetzung erfolgt nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung (§§ 222 ff. AktG). Die Kapitalherabsetzung erfolgte in voller Höhe zum Zweck der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals an die Aktionäre. Der Vorstand wurde ermächtigt, den Betrag in Höhe von EUR 0,49 je Stückaktie nach Ablauf der sechsmonatigen Wartefrist für die Rückzahlung des herabgesetzten Grundkapitals und nach Befriedigung oder Besicherung von Gläubigern der Gesellschaft, die sich rechtzeitig gemeldet haben, gemäß § 225 Abs. 2 Satz 1 AktG an die Aktionäre auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgte im Januar 2016.

#### **3. Genehmigtes Kapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 26.07.2012 ist die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2007/I sowie die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals und die Änderung des § 4 (Genehmigtes Kapital) der Satzung beschlossen worden. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26.07.2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30.06.2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlage um insgesamt bis zu 1.500.000,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2012/I).

#### **4. Bilanzverlust**

Im Bilanzverlust ist ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 5.995,10 (i.V. TEUR 2) enthalten.

#### **5. Verbindlichkeiten**

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen EUR 808,84 (i. V. TEUR 1) auf Verbindlichkeiten aus Steuern.

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Unter den Umsatzerlösen werden Erlöse aus der Veräußerung von im Umlaufvermögen gehaltenen Unternehmensanteilen erfasst.

### 2. Aufwand aus Anteilsverkauf

Korrespondierend zu der Position „Umsatzerlöse“ werden unter der Position „Aufwand aus Anteilsverkauf“ die Buchwertabgänge der im Umlaufvermögen gehaltenen Unternehmensanteile, die veräußert wurden, erfasst.

### 3. Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen

Auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 55.283,87 vorgenommen.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Im Unternehmen war während des Geschäftsjahres nur der Vorstand beschäftigt.

### 2. Aktionärsstruktur

Die U.C.A. Aktiengesellschaft, München, besitzt direkt eine Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München.

## 3. Organe der Gesellschaft

Vorstand ist:

Dr. Jürgen Steuer (Vorstand U.C.A. Aktiengesellschaft, München und Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München), Grünwald

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Dr. Joachim Kaske (Rechtsanwalt), Berg, (Vorsitzender)

Sy Schlüter (Investmentmanager), Hamburg, (Stellvertretender Vorsitzender)

Achim Lutterbeck (Rechtsanwalt), Murnau

München, im April 2017

Deutsche Technologie Beteiligungen AG

**Dr. Jürgen Steuer**

Vorstand

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## I. Grundlagen des Unternehmens

---

### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München (kurz: DeTeBe) investierte ursprünglich im Bereich innovativer Technologie. Neben einer Kapitalbeteiligung begleitete DeTeBe solche Unternehmen in allen Fragen geeigneter Finanzierung und strategischer Unternehmensentwicklung. DeTeBe konzentrierte sich als lupenreiner Börsenmantel jedoch während des abgelaufenen Geschäftsjahres nur noch auf die Prüfung und Vorbereitung einer substantiellen Beteiligung/Fusion an bzw. mit einem wachstumsstarken, börsenreifen mittelständischen High-Tech-, Produktionsoder Dienstleistungsunternehmen.

## II. Wirtschaftsbericht

---

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Geschäftsklima auf dem deutschen Beteiligungskapitalmarkt hatte sich zum Jahresbeginn 2016 stark abgekühlt. Im Frühsommer hatte sich das Geschäftsklima wieder einigermaßen stabilisiert. Im dritten Quartal zeigte sich das Geschäftsklima sichtbar erholt. Insbesondere die Stimmung der VC-Investoren belebte sich kräftig und war annähernd so gut wie 2015, als das Geschäftsklima ein Rekordhoch erreichte. Der zwischenzeitliche, heftige Stimmungseinbruch war somit wieder wettgemacht.

(partiell entnommen aus Private Equity Barometer des Bundesverbandes Deutscher Kapitalbeteiligungsgesellschaften 2016)

### Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

DeTeBe hat 2016 mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von ./. TEUR 183 abgeschlossen, was sich im Wesentlichen aus den laufenden operativen Kosten erklärt. Das Beteiligungsportfolio der DeTeBe hat sich vollständig geleert. Der Darlehensposten gegenüber der früheren Beteiligung Frank Optic AG sorgte 2016 noch für Annuitätenleistungen, musste jedoch leider wegen Konkurses des Unternehmens vollständig wertberichtigt werden.

Die freie Liquidität zum Jahresende 2016 setzt sich vollständig aus Bankguthaben zusammen und beträgt noch T€ 1.069. Anfang 2016 ist eine in der Hauptversammlung 2015 von den Aktionären genehmigte kapitaltechnisch bedingte Ausschüttung in Höhe von rd. TEUR 539 erfolgt, sodass sich die freien Mittel nach Abzug der gezahlten Dividende in Höhe von TEUR 88 und der laufenden Kosten von rd. TEUR 125 (TEUR 131 minus TEUR 6 Tilgung Frank Optic) von rd. TEUR 1.821 auf TEUR 1.069 reduziert haben. Die Eigenkapitalquote der DeTeBe erhöhte sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahr auf 97,7 % (i. V. 69,9%); dies signalisiert trotz mangelnder erwähnenswerter Transaktionen eine stabile wirtschaftliche Situation.

Auch 2016 prüfte DeTeBe eine geeignete Fusion mit einem mittelständischen Technologieunternehmen im Wege eines sog. Huckle Pack IPO, d.h. einem bislang nicht notierten Unternehmen im Wege der Verschmelzung den Gang an den Kapitalmarkt zu ermöglichen. Es ergaben sich laufend mehrere Optionen, die im Detail auf ihre jeweilige Eignung geprüft wurden, doch der Vorstand ist und war vor-

sichtig und wird auch 2017 das „Pulver trocken halten“. Eine konkrete interessante Option im Bereich der Gentechnik könnte sich ggf. 2017 realisieren, hängt aber noch von verschiedenen seitens DeTeBe nicht beeinflussbaren Faktoren ab.

### III. Prognosebericht

.....

Die geplante Fusion der DeTeBe mit einem wachstumsstarken mittelständischen Unternehmen sollte 2017 zu einem Ergebnis führen. Die derzeitige Aufstellung ist solide, die Liquiditätssituation, auch für den potentiellen Partner attraktiv.

Der Vorstand beurteilt daher die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unverändert positiv. Für die kommenden Jahre erwarten wir deshalb dann ausgeglichene Ergebnisse, wenn wir ein adäquates Unternehmen für die DeTeBe AG finden.

### IV. Chancen- und Risikobericht

.....

#### 1. Risikobericht

##### Branchenspezifische Risiken

Konjunkturelle, weltpolitische oder nationale Einflüsse werden von den Unternehmen regelmäßig nur selten beeinflusst, ihre Veränderungen wirken sich umgekehrt jedoch sehr wohl auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens aus. Bei der DeTeBe sind derzeit keine über die üblichen Geschäftsrisiken hinausgehenden gravierenden Risiken erkennbar. Der Vorstand fällt jede risikorelevante Entscheidung selbst. Verbleibende Standardrisiken sind im Folgenden aufgeführt:

#### a) Adressenausfallrisiko

Mangels aktueller Beteiligung reduziert sich das Risiko bei DeTeBe auf den Bereich der Geldanlage der Liquidität. Dass eine erneute Finanzkrise auch für deutsche Banken existenzbedrohend wird, erscheint derzeit unwahrscheinlich. Der Darlehensposten gegenüber der früheren Beteiligung Frank Optic AG in Höhe von noch T€ 54 sorgte 2016 noch für Annuitätenleistungen, musste jedoch leider im ersten Quartal 2017 wegen Konkurses des Unternehmens vollständig wertberichtigt werden.

#### b) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft der DeTeBe ist durch die zitierte ausreichend bemessene Liquiditätsreserve gegeben. Die DeTeBe kann Neuinvestitionen jederzeit aus der vorhandenen Liquidität finanzieren. Verpflichtungen zur Nachfinanzierung von Portfoliounternehmen sowie Bankverbindlichkeiten bestehen nicht. Das überschaubare Fixkostenniveau der DeTeBe würde noch einige Jahre zu keinem erhöhten Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko führen.

#### c) Kurs- und Marktrisiken

Die DeTeBe unterhält lediglich ein Konto auf Guthabenbasis beim Bankhaus Donner & Reuschel und unterliegt daher keinen Kurs- und Marktrisiken ausgewählter Wertpapiere.

#### d) Human Resources

Das Geschäft der DeTeBe konzentriert sich mit nur einem Vorstandsmitglied hauptsächlich auf eine Person, greift jedoch anstelle von eigenem Personal in vielen Bereichen auf externe Dienstleister zurück.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## e) Rechtsrisiken

Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht. Drohende Rechtsstreitigkeiten sind nicht bekannt.

## Ertragsorientierte Risiken

Das jährliche Fixkostenniveau ist mit ca. TEUR 100 anzusetzen. Es bestehen im Falle des Nichtzustandekommens einer Fusion langfristig jedoch Risiken für die Ertragslage (vgl. auch IV.1. b). Die weitere Geschäftsentwicklung hängt darüber hinaus maßgeblich von der operativen Entwicklung der DeTeBe im Verbund mit dem Kapitalmarktumfeld und auch von den künftigen neuen einzugehenden Beteiligungsengagements ab.

## Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind Liquiditätsrisiken nicht erkennbar (vgl. auch V.1. b). Es sind keine Liquiditätsengpässe zu erwarten. Bei der Geldanlage ist DeTeBe nicht direkt von den teilweise andauernden Unsicherheiten der Finanzmärkte betroffen. Leider führte eine risikoaverse Geldanlage deshalb auch im Jahr 2016 zu keinen bedeuteten Zinserträgen, vielmehr ist ab Jahresende 2016 ein Negativzins an das Bankhaus Donner & Reuschel zu entrichten.

## 2. Chancenbericht

Die Chancen der DeTeBe liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Attraktivität einer Fusion mit einem wachstumsstarken Unternehmen.

## 3. Gesamtaussage

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

## V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt. Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft aus den eigenen Finanzmitteln; Kreditlinien von Banken sind nicht erforderlich. Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

## VI. Schlusserklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

---

Die DeTeBe ist ein rechtlich abhängiges Unternehmen von der U.C.A. Aktiengesellschaft, München.

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

München, im April 2017

Deutsche Technologie Beteiligungen AG

**Dr. Jürgen Steuer**

Vorstand

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

### **An die Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Technologie Beteiligungen AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbe-

zogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 20. April 2017

acms GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Martin Schillinger**  
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der  
ERWE Real Estate GmbH  
für das Geschäftsjahr 2017  
(HGB)

BILANZ DER ERWE REAL ESTATE GMBH,  
FRANKFURT AM MAIN,  
ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.570,00	11.618,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	18.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	89.680,00
	0,00	107.680,00
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	52.483,29	92.177,98
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	339,63	372,08
3. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
	53.322,92	93.050,06
	56.892,92	212.348,06
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte In Arbeit befindliche Aufträge	0,00	317.201,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	395.945,22	448.720,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	496.502,50	55.588,11
	892.447,72	504.308,11
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	399.311,60	969,43
	1.291.759,32	822.479,39
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.958,17	19.123,07
	<b>1.352.610,41</b>	<b>1.053.950,52</b>

## PASSIVA

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Verlustvortrag	-14.782,06	-89.947,95
III. Jahresüberschuss	9.539,67	75.165,89
	19.757,61	10.217,94
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	12.417,56	32.465,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.448,53	57.396,42
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.813,43	191.336,91
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	220.646,99	113.994,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.054.526,29	648.539,47
- davon aus Steuern: EUR 24.270,18 (Vj. EUR 62.883,56)		
	<b>1.320.435,24</b>	<b>1.011.267,18</b>
	<b>1.352.610,41</b>	<b>1.053.950,52</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 DER ERWE REAL ESTATE GMBH, FRANKFURT AM MAIN,  
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>1.151.657,50</b>	<b>686.259,49</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes in Arbeit befindlicher Aufträge	-317.201,85	113.467,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	64.418,03	198.192,19
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	-0,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	88.961,80	131.667,45
	88.961,80	131.667,43
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	256.502,99	486.888,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	41.929,76	66.711,60
- davon für Altersversorgung: EUR 25.859,91 (Vj. EUR EUR 37.232,02)		
	298.432,75	553.600,49
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.670,39	20.293,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	378.898,40	188.295,17
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	23,98
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.187,61	4.541,72
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	6,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	109.080,28	33.069,23
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.017,67</b>	<b>75.551,89</b>
13. Sonstige Steuern	478,00	386,00
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>9.539,67</b>	<b>75.165,89</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den §§ 242 ff. und den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie den einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Angabenerleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB teilweise in Anspruch.

Die Gesellschaft hat von der Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB Gebrauch gemacht und auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichtet.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgegliedert und erläutert.

### Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Geringwertige bewegliche Anlagegüter mit einem Einzelanschaffungspreis bis zu € 410,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und die Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Möglichen Risiken im Beteiligungsansatz bzw. Wertansatz bei den Wertpapieren wird durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und die sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert bewertet.

In Arbeit befindliche Aufträge sind zum Bilanzstichtag zu Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgehend vom Fertigstellungsgrad retrograd bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken ist durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen ausreichend Rechnung getragen worden.

Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

## Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahrs im Anlagenspiegel dargestellt.

### Finanzanlagen

Es handelt sich um Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens.

### Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Geschäfts- jahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände	892.447	0	504.308	37.734

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2017  
 ERWE REAL ESTATE GMBH  
 60528 FRANKFURT AM MAIN

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen gegen Gesellschafter von 62.957 € ausgewiesen.

**Eigenkapital**

Das Stammkapital von 25.000 € ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen, offene Rechnungen und Abschlusskosten einschließlich der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Bilanzjahr	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahr
Verbindlichkeiten	1.320.435	725.296	0
	Vorjahr	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahr
Verbindlichkeiten	1.011.267	775.479	0

Unter den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von 220.647 € ausgewiesen.

**Sonstige Angaben**

Die durchschnittliche Anzahl an Arbeitnehmer betrug im Berichtszeitraum 6 Mitarbeiter.

**Geschäftsführung/Mitarbeiter**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Führung der Geschäfte unverändert bei Herrn Rüdiger Weitzel.

**Anteilsbesitz**

An den nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht ein Anteilsbesitz von mindestens 20 %:

**Name und Sitz der Gesellschaft**

WHH Immobilienwerte GmbH

Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd.	Ergebnis in Tsd.	Geschäftsjahr
33,33	687	444	2017

Soweit dieser Anhang keine Angaben über sonstige, nach den §§ 264 ff, 284 ff HGB angabepflichtige Sachverhalte enthält, haben diese im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

Darmstadt, den 19.11.2018

.....  
 Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die **ERWE Real Estate GmbH, Frankfurt am Main:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **ERWE Real Estate GmbH, Frankfurt am Main**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hamburg, 19. November 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss der  
ERWE Real Estate GmbH  
für das Geschäftsjahr 2016  
(HGB)

BILANZ DER ERWE REAL ESTATE GMBH,  
FRANKFURT AM MAIN,  
ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.618,00	17.912,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	18.000,00	18.000,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.680,00	96.456,50
	107.680,00	114.456,50
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	92.177,98	97.177,98
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	372,08	254,53
3. Genossenschaftsanteile	500,00	500,00
	93.050,06	97.932,51
	212.348,06	230.301,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte In Arbeit befindliche Aufträge	317.201,85	203.734,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	448.720,00	299.630,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 37.734,68 (Vj. EUR 66.026,12)	55.588,11	156.061,33
	504.308,11	455.691,33
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	969,43	322.205,80
	822.479,39	981.631,88
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	19.123,07	3.896,23
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0,00	64.947,95
	<b>1.053.950,52</b>	<b>1.280.777,07</b>

## PASSIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. (Verlust-) / Gewinnvortrag	-89.947,95	130.473,21
III. Jahresüberschuss / - fehlbetrag	75.165,89	-220.421,16
IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	64.947,95
	10.217,94	0,00
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	32.465,40	13.833,26
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 57.396,42 (Vj. EUR 29.093,69)	57.396,42	29.093,69
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 191.336,91 (Vj. EUR 362.100,37)	191.336,91	362.100,37
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 113.994,38 (Vj. EUR 221.270,48)	113.994,38	221.270,48
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 62.883,56 (Vj. EUR 68.245,62) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 412.750,69 (Vj. EUR 84.868,54) - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 235.788,78 (Vj. EUR 569.610,73)	648.539,47	654.479,27
	<b>1.011.267,18</b>	<b>1.266.943,81</b>
	<b>1.053.950,52</b>	<b>1.280.777,07</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
 DER ERWE REAL ESTATE GMBH, FRANKFURT AM MAIN,  
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016

	2016	2015
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	<b>686.259,49</b>	<b>839.936,17</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes in Arbeit befindlicher Aufträge	113.467,10	203.734,75
3. Sonstige betriebliche Erträge	198.192,19	120.023,89
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-0,02	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	131.667,45	468.984,93
	131.667,43	468.984,93
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	486.888,89	551.232,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	66.711,60	54.652,49
- davon für Altersversorgung: EUR 37.232,02 (Vj. EUR 35.833,43)		
	553.600,49	605.884,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.293,82	20.019,46
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	188.295,17	278.240,53
- davon aus Währungsumrechnung: EUR 0,00 (Vj. EUR 3.757,93)		
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23,98	17,95
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.541,72	12.279,85
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6,45	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33.069,23	20.488,72
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-5.966,24
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>75.551,89</b>	<b>-211.659,57</b>
14. Sonstige Steuern	386,00	8.761,59
<b>15. Jahresüberschuss / - fehlbetrag</b>	<b>75.165,89</b>	<b>-220.421,16</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

### Allgemeine Informationen

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den §§ 242 ff. und den §§ 264 ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie den einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 2017 von Darmstadt nach Frankfurt am Main verlegt. Sie ist beim Amtsgericht Frankfurt unter HRB 109337 registriert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft nimmt die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Angabenerleichterungen der §§ 274a, 276 und 288 HGB teilweise in Anspruch.

Die Gesellschaft hat von der Befreiungsvorschrift nach § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB Gebrauch gemacht und auf die Aufstellung eines Lageberichts verzichtet.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und daher in diesem Anhang gesondert aufgliedert und erläutert.

### Grundsätze zur Bilanzierung und Bewertung

Die zu Anschaffungskosten aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer abzüglich planmäßiger Abschreibungen, angesetzt. Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer pro rata temporis linear abgeschrieben.

Geringwertige bewegliche Anlagegüter mit einem Einzelanschaffungspreis bis zu € 410,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und die Wertpapiere des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten einschließlich aktivierungspflichtiger Anschaffungsnebenkosten bewertet

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind in Höhe ihres Nennwerts angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, sind unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Bei Bildung der Rückstellungen ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag passiviert.

## Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahrs im Anlagenspiegel dargestellt.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen gegen Gesellschafter von 1.526 € (Vorjahr: 74.754 €) ausgewiesen.

### Finanzanlagen

Es handelt sich um Beteiligungen und Wertpapiere des Anlagevermögens.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von 58.650 € (Vorjahr: 77.350 €).

### Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

### Eigenkapital

Das Stammkapital von 25.000 € ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

	Geschäftsjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Vorjahr	davon mit Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige Vermögensgegenstände	504.308	37.734	455.691	66.026

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016  
 ERWE REAL ESTATE GMBH  
 60528 FRANKFURT AM MAIN

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses sowie der Steuererklärungen und Urlaub.

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	Bilanzjahr	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahr
Verbindlichkeiten	1.011.267	775.479	235.788
	Vorjahr	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahr
Verbindlichkeiten	1.266.943	697.333	183.177

Von den Verbindlichkeiten sind insgesamt 57.396 € (Vorjahr: 29.093 €) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

**Sonstige Angaben**

Die Voraussetzungen des § 264 Abs. 2 Satz 2 HGB liegen hinsichtlich dieses Jahresabschlusses nicht vor.

**Geschäftsführung**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres lag die Führung der Geschäfte unverändert bei Herrn Rüdiger Weitzel.

**Anteilsbesitz**

An den nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht ein Anteilsbesitz von mindestens 20 %:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd.	Ergebnis in Tsd.	Geschäftsjahr
Erwe Service & Verwaltungs GmbH	90,00	58	-59	2016
Erwe Projekt Friedrichsdorf GmbH	100,00	-7	-6	2016
Melibokus Treubau GmbH & Co. KG	50,00	-42	-8	2016
RW Property Investment GmbH	95,00	-51	-9	2016
WHH Immobilienwerte GmbH	33,33	244	249	2016
ERWE Real Estate JV GmbH	100,00	6	-16	2016

Soweit dieser Anhang keine Angaben über sonstige, nach den §§ 264 ff, 284 ff HGB angabepflichtige Sachverhalte enthält, haben diese im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.

Darmstadt, den 02.11.2017

.....  
 Geschäftsführer

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die **ERWE Real Estate GmbH, Frankfurt am Main:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der **ERWE Real Estate GmbH, Frankfurt am Main**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hamburg, 19. November 2018

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer

## 21 JÜNGSTER GESCHÄFTSGANG UND AUSSICHTEN

### 21.1 Jüngster Geschäftsgang

Seit der vor wenigen Monaten eingeleiteten operativen Neuausrichtung der vormaligen Deutsche Technologie Beteiligungen AG einschließlich der Umfirmierung in ERWE Immobilien AG führt die ERWE Immobilien AG nunmehr die Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelszentren der ERWE REAL ESTATE GmbH fort, die in der Vergangenheit in Zusammenarbeit mit namhaften Joint-Venture Partnern bereits eine ganze Reihe von Einzelhandelszentren erfolgreich entwickelt oder revitalisiert hatte.

Das Eigenkapital des zum 2. Mai 2018 entstandenen Konzerns erhöhte sich nach EUR 0,63 Mio. (HGB) zum 31. Dezember 2017 auf EUR 32,47 Mio. (IFRS) zum 30. September 2018. Die Bilanzsumme erhöhte sich nach EUR 0,84 Mio. (HGB) zum 31. Dezember 2017 auf EUR 107 Mio. (IFRS) zum 30. September 2018. Den wesentlichen Posten der Bilanz zum 30. September 2018 bilden die drei Objekte Postgalerie Speyer, Königpassage Lübeck und ein Kaufhaus in Krefeld, welche in der Konzernbilanz zum 30. September 2018 insgesamt mit EUR 100,59 Mio. ausgewiesen wurden. Darüber hinaus hat ERWE für die Projektentwicklung einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf für die Errichtung eines Gewerbeparks abgeschlossen. Da in Bezug auf dieses Objekt bis zum 30. September 2018 jedoch nur geringfügige Anzahlungen geleistet worden waren, wurde der Verkehrswert dieses Objekts zum 30. September 2018 noch nicht bilanziert. Zukünftig erfolgt die Bilanzierung dieses Objekts erfolgt im Rahmen des Projektfortschritts.

In Bezug auf die drei Objekte in Speyer, Lübeck und Krefeld mit einer Gesamtmietfläche von 41.172 m<sup>2</sup> und einem diesbezüglichen Vermietungsstand von 62 % zum 30. September 2018 sind umfangreiche Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen geplant, die nach Einschätzung der Gesellschaft zu einer deutlichen Wertsteigerung der Objekte führen und die Neuvermietung an attraktive Mieter ermöglichen werden.

Der sich nur über fünf Monate erstreckende Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2018 reflektiert ebenfalls die vorgenannten Akquisitionen. So schließt die Gewinn- und Verlustrechnung für den Konzern-Zwischenabschluss vom 2. Mai bis 30. September 2018 schließt einem Konzernergebnis von EUR 5,12 Mio., das im Wesentlichen aus der Fair Value Bewertung des Kaufhauses in Krefeld in Höhe von EUR 8,86 Mio. resultiert. Seit der am 2. Mai 2018 erfolgten Einbringung der ERWE GmbH erzielte ERWE im Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018 zudem Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 1,75 Mio. Zum 30. September 2018 betrug der nach den Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA“) berechnete Nettoinventarwert (net asset value, „NAV“) („EPRA NAV“) des Immobilienvermögens von ERWE EUR 4,74 je Aktie.<sup>1</sup>

Nachdem ERWE im Jahr 2017 den Auftrag zur Steuerung der umfangreichen Sanierung und Modernisierung des Frankfurt Airport Center 1 („FAC 1“) erhalten hatte und diesbezüglich zunächst ausschließlich auf fremde Rechnung tätig war, hat ERWE Ende Oktober 2018 nunmehr einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Minderheitsbeteiligung an diesem Objekt sowie anteiliger Gesellschafterdarlehen abgeschlossen. Käufer des Mehrheitsanteils ist die Godewind Immobilien AG. Der Vollzug der Transaktion soll voraussichtlich bis Ende 2018 erfolgen. Das 1988 errichtete FAC 1 mit rund 48.000 m<sup>2</sup> besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeatrien mit flexibel aufteilbaren Büroflächen, Konferenz- und Seminarräume sowie 182 Parkplätze. Es liegt mit direktem Zugang zum Terminal 1 und dem ICE-Bahnhof direkt am Frankfurter Flughafen. Neben weiteren 70 Nutzern zählen zum Datum des Prospekts die Lufthansa AG, die Fraport AG und der Airport Club zu den größten Mietern im Objekt.

Darüber hinaus sind in der Finanzlage oder der Handelsposition der Gesellschaft seit dem Ende des letzten Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2017 keine wesentlichen Veränderungen eingetreten.

---

<sup>1</sup> Der EPRA NAV zum 30. September 2018 berechnet sich wie folgt: Eigenkapital in Höhe von EUR 32.471.653, abzüglich Minderheitenanteile in Höhe von EUR 3.187.829 zuzüglich latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (*Investment Properties*) (soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend) in Höhe von EUR 14.074.626 sowie zuzüglich des Zeitwerts von zu Anschaffungskosten bilanzierten Projekten (soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend) in Höhe von EUR 4.861.727. Das Ergebnis in Höhe von EUR 48.220.177 wird geteilt durch die Aktienzahl von 10.162.500 zum 30. September 2018.

## 21.2 Aussichten

Neben dem Ziel der Steigerung der Mieterträge durch Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen in der Bestandshaltung verfolgt ERWE auch zukünftig eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, sobald sich dazu aus Sicht von ERWE strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben.

Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt ERWE unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten den Aufbau eines Portfolios mit einem Gesamtwert von ca. EUR 500 Mio. bis EUR 1 Mrd. an. ERWE wird sich auch weiterhin auf den Ankauf von Objekten in attraktiven innerstädtischen Lagen in Deutschland, hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotential aufweisen, konzentrieren.

Ein weiteres wesentliches Ziel von ERWE ist die Optimierung der Finanzierungsstruktur und dabei insbesondere eine dauerhafte Etablierung des LTV (Loan-to-Value) unter 60 % (30. September 2018: 52,81 %) sowie die Reduzierung der (gewichteten) durchschnittlichen Fremdkapitalkosten (WACD), die zum 30. September 2018 4,74 % betragen.

## 22 IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN

### 22.1 Investment Properties

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei das Discounted Cashflow Verfahren sowie das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Anwendung.

ERWE verfügte zum 30. September 2018 über drei Objekte (Postgalerie Speyer, Königpassage Lübeck, Kaufhaus Krefeld), welche in der Konzernbilanz zum 30. September 2018 in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit EUR 100,59 Mio. ausgewiesen wurden und für die die auf den nachfolgenden Seiten W-2 ff. zusammengefassten Wertgutachten vorliegen.

Darüber hinaus hat ERWE für die Projektentwicklung einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Friedrichsdorf für die Errichtung eines Gewerbeparks abgeschlossen. Für dieses Grundstück ist im Wertgutachten ein Wert von EUR 12,45 Mio. angegeben. Da in Bezug auf dieses Objekt bis zum 30. September 2018 jedoch nur geringfügige Anzahlungen geleistet worden waren, wurde der Verkehrswert dieses Objekts zum 30. September 2018 noch nicht bilanziert. Die Bilanzierung dieses Objekts erfolgt zukünftig im Rahmen des Projektfortschritts.

### 22.2 Gutachter der Immobilienbewertungsgutachten

Der unabhängige externe Sachverständige Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr, Sickingenstraße 70, 10553 Berlin hat in Bezug auf den Immobilienbestand, an dem ERWE Mehrheitsbeteiligungen hält, Immobilienbewertungsgutachten in Bezug auf die Objekte Postgalerie Speyer, Königpassage Lübeck, Kaufhaus Krefeld sowie das Grundstück in Friedrichsdorf erstellt, die zusammengefasst in diesem Prospekt auf den nachfolgenden Seiten W-2 ff. enthalten sind.

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr ist ein von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Der Sachverständige hat der Aufnahme der Bewertungsgutachten in der von ihm autorisierten unveränderten Form und dem Zusammenhang, in dem diese dargestellt werden, zugestimmt.

Abgesehen von den im vorstehenden Abschnitt 22.1 dargestellten Abweichungen bestätigt die Gesellschaft, dass sich seit dem Stichtag der Bewertungsgutachten ihres Wissens am Gesamtwert der in den Bewertungsgutachten beurteilten Objekte keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

# EBERHARD STOEHR

Diplom-Ingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung und Mieten von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
Zuständige IHK: IHK Berlin

Sickingenstraße 70  
10553 Berlin

Telefon (030) 30 32 86 67 0  
Telefax (030) 30 32 86 67 29  
Email: office@svstoehr.de

Dipl.-Ing. Stoehr • Sickingenstraße 70 • 10553 Berlin

ERWE Immobilien AG  
Herr Axel Harloff  
Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main

11. Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der ERWE Immobilien AG bzw. der jeweiligen Objektgesellschaft wurde ich in meiner Eigenschaft als von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken beauftragt, Wertermittlungen zum Zwecke der Aufnahme in einen Wertpapierprospekt der ERWE Immobilien AG für vier verschiedene Liegenschaften durchzuführen. Die Zusammenfassungen der Wertgutachten sind den Anlagen 1-4 zu entnehmen.

Ausgewiesen wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) gemäß Anforderungen der IFRS, der nach allgemeinem fachlichem Verständnis der Marktwertdefinition nach IVSC und TEGoVA und damit der Legaldefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB in Verbindung mit § 8 ImmoWertV entspricht.

Wertermittlungstichtag ist der 30. Juni 2018. Für drei der Liegenschaften sind zudem abweichende Qualitätsstichtage ausgewiesen, die vom Abschluss der geplanten Umbau-/Sanierungsmaßnahmen abhängen.

Die betreffenden Objekte befinden sich in Krefeld, Friedrichsdorf, Lübeck und Speyer und werden überwiegend gewerblich genutzt. Bei einem Objekt (Friedrichsdorf) handelt es sich um ein noch unbebautes Grundstück, welches mit Bürogebäuden bebaut werden soll.

Das Gesamtergebnis beträgt rd. 112.450.000,00 €. Der wesentliche Bestandteil des Portfolios sind die Objekte in Speyer (48.340.000,00 €) und Lübeck (30.850.000,00 €). Die Liegenschaften in Krefeld (20.810.000,00 €) und Friedrichsdorf (12.450.000,00 €) weisen den geringeren Anteil auf.

Der vorläufige Ertragswert (vor Abzug der Umbau-/Sanierungskosten) der Objekte ohne Friedrichsdorf beträgt rd. 143.483.000,00 € bzw. entspricht durchschnittlich dem 20,3-fachen des angesetzten Jahresrohertrages und einer Rendite von 4,9 % sowie einem durchschnittlichen Preis in Höhe von rd. 3.316 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche, was die Nachfrage und Marktlage zum Wertermittlungstichtag für Objekte der vorliegenden Art angemessen widerspiegelt.



Die Umbau-/Sanierungskosten der 3 Objekte belaufen sich in Summe auf 43.488.080,00 €, was rd. 1.000 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche entspricht.

Es handelt es sich überwiegend um Realeigentum, wobei bei dem unbebauten Grundstück das Umlegungsverfahren noch im Gange ist.

Folgende Unterlagen lagen für die Gutachten von der Auftraggeberin vor:

- Grundbuchauszüge
- Baulastenauskunft (wo vorhanden)
- Mieterlisten (wo vorhanden)
- Bestandspläne (wo vorhanden)
- Konzeptstudien/Exposés
- Liegenschaftskarten
- Auskünfte zu Altlasten (wo vorhanden)
- Mieterliste Prognose/Übersicht Baukosten/Cashflow
- sowie weitere das Grundstück betreffende Informationen

Diesseits wurden marktrelevante Daten recherchiert, Bodenrichtwerte abgefragt und weiteres Material, das für die Gutachtenerstellung erforderlich war, beschafft.

Sämtliche Objekte mit Ausnahme des unbebauten Grundstücks wurden Ende 2017 bzw. Mitte 2018 besichtigt. Dabei wurden auch Innenbesichtigungen durchgeführt. Insgesamt hinterließ das Portfolio einen überwiegend positiven Eindruck hinsichtlich Pflege- und Instandhaltungszustand. Auch die geplanten Maßnahmen zur Aufwertung der Objekte sind nachvollziehbar.

Die Lageeigenschaften sind in Relation zur allgemeinen städtischen Struktur der jeweiligen Stadt, in der das betreffende Objekt gelegen ist, überwiegend gut.

Die Mieten wurden auf Marktüblichkeit überprüft und ggf. unter Berücksichtigung der Objektlage und -qualität an die Marktlage angepasst. Sonstige Ansätze reflektieren die Nutzung, den (zukünftigen) Zustand und die Art des jeweiligen Objektes. Auch die Umbau-/Sanierungskosten wurden plausibilisiert und erscheinen angesichts der geplanten Baumaßnahmen als angemessen.

Grundlage der in den Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte bilden für die gewerblich genutzten Objekte das Ertragswertverfahren gemäß §§ 17 - 20 ImmoWertV sowie für das unbebaute Grundstück die §§ 15 - 16 ImmoWertV.

Objektspezifische Besonderheiten oder Eigenschaften sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen, eine Einzelanalyse erfolgt an dieser Stelle nicht.

Ich hoffe, Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr

Anlagen 1-4: Ergebniszusammenfassungen der Wertgutachten

# EBERHARD STOEHR

Diplom-Ingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung und Mieten von bebauten und  
unbebauten Grundstücken. Zuständige IHK: IHK Berlin

Sickingenstraße 70  
Aufgang 3  
10553 Berlin

Telefon (030) 30 32 86 67 0  
Telefax (030) 30 32 86 67 29  
Email: office@svstoehr.de

## Anlage 1: Ergebniszusammenfassung der Wertermittlung Nr. 37143/18

- 1.0 Auftraggeber:** ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH, vertreten durch Herrn Axel Harloff, Herriotstraße 5 in 60528 Frankfurt am Main
- 1.1 Objekt:** **Sankt-Anton-Straße 56  
47798 Krefeld**
- 1.2 Wertermittlungsstichtag:** **30. Juni 2018**  
**Qualitätsstichtag:** **31. Januar 2020**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung. Ausgewiesen wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) gemäß Anforderungen der IFRS, der nach allgemeinem fachlichen Verständnis der Marktwertdefinition nach IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) und damit der Legaldefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entspricht.
- 1.4 Ortstermin:** Das Grundstück und die Bebauung wurden am 02.08.2018 besichtigt. Hierbei waren Frau Josephine Weise (ERWE Immobilien GmbH) sowie der zuständige Hausmeister anwesend.
- Zugang:** Es wurde eine Außen- sowie stichprobenartige Innenbesichtigung durchgeführt.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Die Bebauung besteht aus einem teilunterkellerten Kaufhaus (EG + 1.OG) mit integriertem Parkhaus (2.-5. OG) aus dem Jahr 1966 sowie einem nachträglich angebauten Bürohaus aus dem Jahre 1996. Es ist geplant, das Gebäude teilweise zu revitalisieren. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird fiktiv der Soll-Zustand nach Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen (kalkulierte Baukosten 7.380.900 €) sowie eine Vollvermietung unterstellt.
- Gemäß den vorhandenen Unterlagen lassen sich im Sollzustand nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahmen folgende Objektgrößen benennen:
- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Nutzfläche:       | 10.931,02 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße: | 4.328,00 m <sup>2</sup>  |
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- |              |                 |                             |                           |
|--------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|
| Bodenwert:   | 7.964.000,00 €  | Verkehrswert/Rohertrag:     | 14,32 - fach              |
| Ertragswert: | 20.810.000,00 € | Verkehrswert/Ertragswert:   | 1,00                      |
|              |                 | Verkehrswert/Nutzfläche rd. | 1.904,00 €/m <sup>2</sup> |

**Verkehrswert: 20.810.000,00 €**

(i.W.: zwanzig Millionen achthundertzehntausend EURO)

Das vollständige Gutachten besteht aus:

- 21 Seiten
- 1 Flurkartenausschnitt
- 2 Stadtplan-/Straßenkartenausschnitt
- 22 Lichtbilder
- 1 Anlagen



# EBERHARD STOEHR

Diplom-Ingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung und Mieten von bebauten und  
unbebauten Grundstücken. Zuständige IHK: IHK Berlin

Sickingenstraße 70  
Aufgang 3  
10553 Berlin

Telefon (030) 30 32 86 67 0  
Telefax (030) 30 32 86 67 29  
Email: office@svstoehr.de

## Anlage 2: Ergebniszusammenfassung der Wertermittlung Nr. 37144/18

- 1.0 Auftraggeber:** ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH, vertreten durch Herrn Axel Harloff,  
Herriotstraße 5 in 60528 Frankfurt am Main
- 1.1 Objekt:** **„Businesspark Friedrichsdorf“  
61381 Friedrichsdorf**
- 1.2 Wertermittlungstichtag  
und Qualitätstichtag:** **30. Juni 2018**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung für bilanzielle Zwecke. Ausgewiesen wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) gemäß Anforderungen der IFRS, der nach allgemeinem fachlichen Verständnis der Marktwertdefinition nach IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) und damit der Legaldefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entspricht.
- 1.4 Ortstermin:** Vereinbarungsgemäß wurde das Grundstück nicht besichtigt.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Es bestehen gemäß Angaben keine Miet- oder Pachtverhältnisse, so dass es sich wertermittlungstheoretisch um ein bezugsfreies Grundstück handelt. Das Grundstück eignet sich für eine Neuentwicklung mit einem Büroпарк.
- Grundstücksgröße: 44.469,00 m<sup>2</sup>
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- |            |                 |                                 |                         |
|------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|
| Bodenwert: | 12.451.000,00 € | Verkehrswert/Grundstücksfläche: | 280,00 €/m <sup>2</sup> |
|            |                 | Verkehrswert/Bodenwert          | 1,00                    |

**Verkehrswert: 12.450.000,00 €**

(i.W.: zwölf Millionen vierhundertfünfzigtausend EURO)

Das vollständige Gutachten besteht aus:

- 9 Seiten
- 1 Lageplanausschnitt
- 2 Stadtplan-/Straßenkartenausschnitt
- ./ Lichtbilder
- ./ Anlagen



## Anlage 3: Ergebniszusammenfassung der Wertermittlung Nr. 37145/18

- 1.0 Auftraggeber:** ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH, vertreten durch Herrn Axel Harloff, Herriotstraße 5 in 60528 Frankfurt am Main
- 1.1 Objekt:** **„Königspassage Lübeck“  
Fleischhauerstraße 33 u.a.  
23552 Lübeck**
- 1.2 Wertermittlungsstichtag:** **30. Juni 2018**  
**Qualitätsstichtag:** **30. Juni 2020**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung. Ausgewiesen wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) gemäß Anforderungen der IFRS, der nach allgemeinem fachlichen Verständnis der Marktwertdefinition nach IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) und damit der Legaldefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entspricht.
- 1.4 Ortstermin:** Das Grundstück und die Bebauung wurden am 14.08.2018 besichtigt. Hierbei waren Herr Marcel Schmidt (ERWE Immobilien GmbH) sowie der zuständige Haustechniker anwesend.
- Zugang:** Es wurde eine Außen- sowie stichprobenartige Innenbesichtigung durchgeführt.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Die Bebauung besteht aus einem Einkaufszentrum (Königspassage Lübeck) mit Büronutzung aus dem Jahr 1994. Es ist geplant, die „Königspassage“ teilweise umzubauen bzw. zu revitalisieren. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird fiktiv der Soll-Zustand nach Durchführung der „Variante 1“ (kalkulierte Investitionskosten 13.943.180 €) sowie eine Vollvermietung unterstellt.
- Gemäß den vorhandenen Unterlagen lassen sich im Sollzustand nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahmen folgende Objektgrößen benennen:
- |                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Nutzfläche:       | 14.909,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße: | 7.329,00 m <sup>2</sup>  |
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- |              |                 |                             |                           |
|--------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|
| Bodenwert:   | 9.967.000,00 €  | Verkehrswert/Rohertrag:     | 13,84 - fach              |
| Ertragswert: | 30.850.000,00 € | Verkehrswert/Ertragswert:   | 1,00                      |
|              |                 | Verkehrswert/Nutzfläche rd. | 2.069,00 €/m <sup>2</sup> |

**Verkehrswert: 30.850.000,00 €**

(i.W.: dreißig Millionen achthundertfünfzigtausend EURO)

Das vollständige Gutachten besteht aus:

- 21 Seiten
- 1 Flurkartenausschnitt
- 2 Stadtplan-/Straßenkartenausschnitt
- 30 Lichtbilder
- 7 Anlagen



# EBERHARD STOEHR

Diplom-Ingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung und Mieten von bebauten und  
unbebauten Grundstücken. Zuständige IHK: IHK Berlin

Sickingenstraße 70  
Aufgang 3  
10553 Berlin

Telefon (030) 30 32 86 67 0  
Telefax (030) 30 32 86 67 29  
Email: office@svstoehr.de

## Anlage 4: Ergebniszusammenfassung der Wertermittlung Nr. 37146/18

1. **Auftraggeber:** ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH, vertreten durch Herrn Axel Harloff, Herriotstraße 5 in 60528 Frankfurt am Main

1.1 **Objekt:** „Postgalerie Speyer“  
Postplatz 1  
67346 Speyer

1.2 **Wertermittlungsstichtag:** 30. Juni 2018  
**Qualitätsstichtag:** 30. April 2020

1.3 **Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung für bilanzielle Zwecke. Ausgewiesen wird der beizulegende Zeitwert (Fair Value) gemäß Anforderungen der IFRS, der nach allgemeinem fachlichen Verständnis der Marktwertdefinition nach IVSC (International Valuation Standards Committee) und TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) und damit der Legaldefinition des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entspricht.

1.4 **Ortstermin:** Das Grundstück und die Bebauung wurden am 12.10.2017 besichtigt. Hierbei waren Frau Josephine Weise (ERWE Immobilien GmbH) sowie die Centermanagerin und eine Vertreterin des Centerbetreibers anwesend.

**Zugang:** Es wurde eine Außen- sowie stichprobenartige Innenbesichtigung durchgeführt.

1.5 **Objektbeschreibung:** Die Bebauung besteht aus einem Einkaufszentrum (Postgalerie Speyer) mit Büronutzung aus dem Jahr 1901/1925 bzw. 2012 (Umbau). Es ist geplant, die „Postgalerie“ umzubauen und zu erweitern. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird fiktiv der Soll-Zustand nach Durchführung der „Großen Lösung“ (kalkulierte Baukosten 22.164.000 €) sowie eine Vollvermietung unterstellt.

Gemäß den vorhandenen Unterlagen lassen sich im Sollzustand nach Fertigstellung der geplanten Baumaßnahmen folgende Objektgrößen benennen:

Nutzfläche: 17.435,90 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße: 6.350,00 m<sup>2</sup>

### 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bodenwert:	4.572.000,00 €	Verkehrswert/Rohertrag:	14,30 - fach
Ertragswert:	48.340.000,00 €	Verkehrswert/Ertragswert:	1,00
		Verkehrswert/Nutzfläche rd.	2.772,00 €/m <sup>2</sup>

**Verkehrswert: 48.340.000,00 €**

(i.W.: achtundvierzig Millionen dreihundertvierzigtausend EURO)

Das vollständige Gutachten besteht aus:

- 24 Seiten
- 1 Lageplanausschnitt
- 2 Stadtplan-/Straßenkartenausschnitt
- 26 Lichtbilder
- 7 Anlagen

