

Stern Immobilien AG

Grünwald

Zwischenlagebericht über das erste Halbjahr 2015

Die Geschäftstätigkeit in der Stern Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 30. Juni 2015 beträgt die Konzern-Bilanzsumme T-EUR 95.425 und liegt damit um T-EUR 18.692 über der Konzern-Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 30. Juni 2014 mit T-EUR 76.733. Dies liegt im Wesentlichen an den neu getätigten Investitionen in den Erwerb und die Entwicklung von Immobilien sowie korrespondierend in einer Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf T-EUR 37.7612. Neben der bestehenden Immobilie in München-Lehel betrifft dies im Bereich der Sachanlagen die mit Wirkung zum 1. Februar 2015 erworbenen Mehrheitsbeteiligungen (bislang at equity bilanziert) der Objekte Tulbeckstraße in München und Memmelsdorferstraße in Bamberg. Durch die Vollkonsolidierung dieser beiden Gesellschaften erklärt sich im Wesentlichen der Rückgang bei den Finanzanlagen. Die zum 30. Juni 2015 ausgewiesenen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen an at-equity-konsolidierten Unternehmen (T-EUR 6.650, Kitzbühel-Gruppe, Objekt Zamilastrasse München, Projekt Vartas/Türkei), eine stille Beteiligung an einem Immobilienobjekt in München sowie eine langfristige Ausleihung an einen türkischen Projektpartner). Die Vorräte betreffen im Wesentlichen die in Entwicklung befindlichen Objekte Hohenschäftlarn, Engelsblick, Steinheilstraße, Parkblick, Herzogpark (alle München), Isarblick (Grünwald), KitzAlp Rehbühel (Kitzbühel, Österreich) sowie das Wohnungsprojekt in Klausenburg (Rumänien). Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit T-EUR 19.055 Forderungen aus einer Objektfinanzierung, aus dem Verkauf des Objektes Bonmonti (Istanbul, Türkei), aus der Veräußerung von jeweils 30%-anteilen an den Objekten Isarblick und Parkblick sowie aus dem Verkauf des Objekts Lucile-Grahn-Straße aus dem Jahr 2012.

Das Eigenkapital beläuft sich zum 30. Juni 2015 auf T-EUR -1.766. Im ersten Halbjahr 2015 wurde durch Wandlung einer Wandelanleihe das Eigenkapital um T-EUR 1.100 erhöht. Durch die planmäßigen Verluste im zweiten Halbjahr 2014 und dem Berichtszeitraum sowie einer erfolgten Ausschüttung im zweiten Halbjahr 2014 ist das bilanzielle Eigenkapital negativ. Die bilanzielle Unterdeckung ist durch stille Reserven in den Objekten mehr als gedeckt. Das Eigenkapital im Einzelabschluss der Stern Immobilien AG zum 30. Juni 2015 ist deutlich positiv.

Die Rückstellungen entfallen auf Steuerrückstellungen (T-EUR 261) und Sonstige Rückstellungen (T-EUR 790, davon T-EUR 318 für Ertragsgarantien).

Die Verbindlichkeiten von T-EUR 93.477 betreffen im Wesentlichen die Unternehmensanleihen (T-EUR 17.250), Bankverbindlichkeiten (T-EUR 57.303) sowie Sonstige Verbindlichkeiten (T-EUR 16.859).

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2015 wurde ein Konzern-Halbjahresfehlbetrag von T-EUR 2.315 erwirtschaftet. Ursache hierfür ist, dass planmäßig keine Projektrealisierungen erfolgt sind.

Die Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen von T-EUR 13.029 (30.6.2014: T-EUR 7.053) sowie der Materialaufwand von T-EUR -13.029 (30.6.2014: T-EUR -7.016) betreffen im Wesentlichen Entwicklungskosten für die Objekte Steinheilstraße, Parkblick, Isarblick und Klausenburg.

Die Erhöhung gegenüber dem Vergleichszeitraum bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Kreditvermittlungsentgelten.

Chancen und Risikobericht

Eine detaillierte Beschreibung der Chancen der Risiken der Stern Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften ist im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 enthalten. Unser Chancen- und Risikomanagement hat sich seit dem Geschäftsjahresbeginn nicht verändert. Gleiches gilt für die Risikofelder der Stern Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften. Insgesamt führt die Beurteilung der gegenwärtigen Risiko- und Chancensituation zu keiner anderen Einschätzung als in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 ausgeführt.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Über ein assoziiertes Unternehmen hat die Stern Immobilien AG eine ca. 7.200 qm große Grundstücksteilfläche im Osten von München verkauft.

Konzern – Bilanz

AKTIVA T-€	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	34
Sachanlagen	26.570	22.149
Finanzanlagen	10.895	17.553
	37.493	39.736
Umlaufvermögen		
Vorräte	34.141	10.152
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	19.055	24.283
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.692	2.405
	55.888	36.840
Rechnungsabgrenzungsposten	278	157
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.766	0
	95.425	76.733
PASSIVA T-€	30. Juni 2015	30. Juni 2014
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.756	1.560
Kapitalrücklagen	3.279	2.375
Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-106	252
Gewinnrücklagen	579	579
Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-5.677	2.856
Konzernhalbjahresfehlbetrag	-2.315	-1.076
Anteile im Fremdbesitz	718	1.359
	-1.766	7.905
davon nicht durch Eigenkapital gedeckt	1.766	0
	0	7.905
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	129	129
Rückstellungen	1.050	1.677
Verbindlichkeiten	93.477	64.632
	4	0
Passive latente Steuern	765	2.390
	95.425	76.733

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 30. Juni 2015**

T-€	01 - 06 / 2015	01 - 06 / 2014
Umsatzerlöse	900	486
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	13.029	7.053
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	85
Sonstige betriebliche Erträge	426	298
Materialaufwand	-12.585	-7.016
Personalaufwand	-244	-169
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-335	-194
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.143	-1.305
Erträge aus Beteiligungen	2	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47	690
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.331	-1.229
Gewinne aus assoziierten Unternehmen	0	216
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-200	-67
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.434	-1.148
Außerordentliche Aufwendungen	0	-195
Außerordentliches Ergebnis	0	-195
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17	186
Sonstige Steuern	-39	-4
Halbjahresfehlbetrag	-2.490	-1.161
Ergebnisanteile außenstehender Gesellschafter	-175	-85
Konzernhalbjahresfehlbetrag	-2.315	1.076

Verkürzter Konzernanhang zum 30. Juni 2015

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzern- Zwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Der Konzernzwischenabschluss besteht aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2015, der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2015 sowie dem verkürzten Konzernanhang.

Erläuterungen zur Vermögens- und Ertragslage enthält der Konzern- Zwischenlagebericht.

Der Konzern- Zwischenabschluss – wie auch der Konzern- Zwischenlagebericht – wurden weder von einem Abschlussprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 31. Dezember 2014.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2014 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2014 angewandt.

Die Muttergesellschaft Stern Immobilien AG ist zum Abschlussstichtag an den folgenden Tochterunternehmen beteiligt:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH· Grünwald	100
Stern Beteiligungs GmbH· Grünwald	100
Bavaria Real Estate II GmbH· Grünwald	100
Rothemund Verwaltungs GmbH, Grünwald	100
Stern Objekt Widenmayerstraße Holding AG, Grünwald	100
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG, Grünwald	94,9
224 Profi-Start GmbH, Grünwald	94,9
518 Profi-Start GmbH, Grünwald	94,9
Engelsblick GmbH & Co. KG, Grünwald	94,9
Stern Real Estate AG, Grünwald	95,0
Stern Isarblick GmbH. Grünwald	70,0
Stern Herzogpark GmbH, Grünwald	100
Stern Parkblick GmbH, Grünwald	70,0
Stern Objekt Steinheilstraße GmbH, Grünwald	94,8
Stern Tirol Immobilien GmbH, St. Johann i. T./Österreich	90,0
Stern Investment Group Gayrimenkul Yatirim Anonim Sirketi, Istanbul, Türkei	90,0
BT Development Soporului S.R.L., Klausenburg, Rumänien	67,0
585 Profi-Start GmbH, Grünwald	94,9
586 Profi-Start GmbH, Grünwald	94,9
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG, Grünwald	100,0
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald	94,9
Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH, Grünwald	100
KitzAlp GmbH & Co Objekt am Rehbühel KG, St. Johann i. T., Österreich	89,1
Stern Kadiköy Gayrimenkul Yatirim Anonim Sirketi, Istanbul, Türkei	49,95
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH, Grünwald	95,0
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG, Grünwald	90,25
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald	90,25

Der beherrschende Einfluss der Stern Immobilien AG bei den vorgenannten Unternehmen gründet sich auf der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Die Mehrheit der Stimmrechte wird häufig nicht über eine unmittelbare Beteiligung am Gesellschaftskapital der betreffenden Gesellschaften, sondern durch Unterbeteiligungen oder stille Gesellschaften erreicht, sodass eine Zurechnung dieser Stimmrechte zur Stern Immobilien AG aufgrund der Zurechnungsregeln des § 290 Abs. 3 HGB zu erfolgen hat.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die Bavaria Real Estate II GmbH und die GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG, da diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, so dass von einer Einbeziehung gem. § 296 Abs. 2 HGB abgesehen wurde. Die Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 311 Abs. 2 HGB in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Die Muttergesellschaft Stern Immobilien AG ist zum Abschlussstichtag an den folgenden assoziierten Unternehmen beteiligt:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
Kitzalp Real Estate GmbH, St. Johann i. T./Österreich	40,00
Waldpark Bauprojekt GmbH, Grünwald	35,00
Belavio GmbH, Grünwald	35,00
Bavaria Real Estate Development GmbH, Grünwald	30,00
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
Kitzalp GmbH & Co Objekt Walsenbachweg KG, St. Johann i. T./Österreich	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Zimmerau KG, St. Johann i. T./Österreich	40,00
Vartas Yapi San. Ve Ticaret Anonim Sirketi, Istanbul / Türkei	18,03

Die assoziierten Unternehmen haben dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet, die auch im Konzernabschluss beachtet wurden.

Als Gemeinschaftsunternehmen nach § 310 Abs. 1 HGB wurde die Isar Residences GmbH, Grünwald, an der die Stern Immobilien AG zu 50% atypisch still beteiligt ist, quotaleinbezogen.

Folgende Gesellschaften wurden bislang als assoziierte Unternehmen at-equity bewertet. Mit Wirkung zum 1. Februar 2015 sind bei diesen Gesellschaften Anteilskäufe vorgenommen worden, sodass sie seitdem vollkonsolidiert werden:

- Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH, Grünwald
- Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG, Grünwald
- Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald
- 585 Profi-Start GmbH, Grünwald
- 586 Profi-Start GmbH, Grünwald

Grünwald, den 30. September 2015

Mitglied des Vorstands

Mitglied des Vorstands