

# **Stern Immobilien AG**

## **Grünwald**

### **Zwischenlagebericht über das erste Halbjahr 2016**

Die Geschäftstätigkeit in der Stern Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2016 planmäßig und entsprechend den Erwartungen.

#### **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Zum 30. Juni 2016 beträgt die Konzern-Bilanzsumme T-EUR 77.888 und liegt damit um T-EUR 17.537 unter der Konzern-Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 30. Juni 2015 mit T-EUR 95.425. Dies liegt im Wesentlichen an der Veräußerung von drei Objekten sowie korrespondierend in einer Verminderung der Verbindlichkeiten.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf T-EUR 37.082. Neben der bestehenden Immobilie in München-Lehel betrifft dies im Bereich der Sachanlagen die Objekte Tulbeckstraße in München und Memmelsdorferstraße in Bamberg. Die zum 30. Juni 2016 ausgewiesenen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen an at-equity-konsolidierten Unternehmen (T-EUR 7.942, Kitzbühel-Gruppe, Objekt Zamilastrasse München, Projekt Vartas/Türkei, sowie die Beteiligung an der Wohnkunst GmbH), 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 (alle München), Parkblick, Isarblick (alle Grünwald), KitzAlp Rehbühel (Kitzbühel, Österreich) sowie das Wohnungsprojekt in Klausenburg (Rumänien). Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit T-EUR 14.057 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 2016 auf T-EUR -5.606. Durch den Verlust im Berichtszeitraum ist das bilanzielle Eigenkapital weiterhin negativ. Die bilanzielle Unterdeckung ist durch stille Reserven in den Objekten mehr als gedeckt.

Die Rückstellungen entfallen auf Steuerrückstellungen (T-EUR 268) und Sonstige Rückstellungen (T-EUR 1.164, davon T-EUR 481 für Ertragsgarantien).

Die Verbindlichkeiten von T-EUR 75.220 betreffen im Wesentlichen die Unternehmensanleihen (T-EUR 17.450), Bankverbindlichkeiten (T-EUR 40.048), Verbindlichkeiten im Verbundbereich (T-EUR 4.468) sowie Sonstige Verbindlichkeiten (T-EUR 12.547).

## **Ertragslage**

Im ersten Halbjahr 2016 wurde ein Konzern-Halbjahresfehlbetrag von T-EUR 1.492 erwirtschaftet. Im Berichtszeitraum wurden die Projekte Herzogpark und Steinheilstraße (jeweils München) und Rehbüchel (veräußert). Alle drei Projekte sind mit Gewinn abgewickelt worden. Das gleichwohl ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt insbesondere an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Konzerns.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf T-EUR 19.276 (1-6/2015: T-EUR 900). Der starke Anstieg ist auf die drei Objektveräußerungen im Berichtszeitraum zurückzuführen.

Die Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen von T-EUR -10.690 (1-6/2015: T-EUR 13.029) sowie der Materialaufwand von T-EUR -5.663 (1-6/2015: T-EUR -12.0585) betreffen neben dem Bestandsabbau für die o. g. veräußerten Objekte im Wesentlichen Entwicklungskosten für die Objekte Parkblick, Isarblick und Klausenburg.

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

Der Anstieg der Zinsaufwendungen steht im Zusammenhang mit der im Durchschnitt höheren Verschuldung des Berichtszeitraums gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum, da die realisierten Objekte erst zum Ende des Berichtszeitraums abgegangen und die korrespondierenden Bankverbindlichkeiten zurückgeführt werden konnten.

## **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 2015 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 2015 ausgeführt.

## **Ereignisse nach dem Abschlussstichtag**

Es sind keine berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag angefallen.

## Konzern – Bilanz

<b>AKTIVA</b> T-€	<b>30. Juni 2016</b>	<b>30. Juni 2015</b>
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	53	28
Sachanlagen	24.884	26.570
Finanzanlagen	12.145	10.895
	<b>37.082</b>	<b>37.493</b>
Umlaufvermögen		
Vorräte	17.967	34.141
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14.057	19.055
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.955	2.692
	<b>34.979</b>	<b>55.888</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>221</b>	<b>278</b>
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<b>5.606</b>	<b>1.766</b>
	<b>77.888</b>	<b>95.425</b>
<b>PASSIVA</b> T-€	<b>30. Juni 2016</b>	<b>30. Juni 2015</b>
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.756	1.756
Kapitalrücklagen	3.279	3.279
Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-904	-106
Gewinnrücklagen	579	579
Verlustvortrag	-9.056	-5.677
Konzernhalbjahresfehlbetrag	-1.492	-2.315
Anteile im Fremdbesitz	232	718
	<b>-5.606</b>	<b>-1.766</b>
davon nicht durch Eigenkapital gedeckt	<b>5.606</b>	<b>1.766</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	<b>127</b>	<b>129</b>
Rückstellungen	<b>1.432</b>	<b>1.050</b>
Verbindlichkeiten	<b>75.220</b>	<b>93.477</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	<b>0</b>	<b>4</b>
Passive latente Steuern	<b>1.109</b>	<b>765</b>
	<b>77.888</b>	<b>95.425</b>

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
1. Januar bis 30. Juni 2016**

T-€	01 - 06 / 2016	01 - 06 / 2015
Umsatzerlöse	19.276	900
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-10.690	13.029
Sonstige betriebliche Erträge	276	426
Materialaufwand	-5.663	-12.585
Personalaufwand	-211	-244
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-406	-335
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.453	-2.143
Erträge aus Beteiligungen	5	2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53	47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.589	-1.331
Gewinne aus assoziierten Unternehmen	42	0
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-78	-200
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.438</b>	<b>-2.434</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-151	-17
Sonstige Steuern	-23	-39
Halbjahresfehlbetrag	<b>-1.612</b>	<b>-2.490</b>
Ergebnisanteile außenstehender Gesellschafter	-120	-175
<b>Konzernhalbjahresfehlbetrag</b>	<b>-1.492</b>	<b>-2.315</b>

## **Verkürzter Konzernanhang zum 30. Juni 2015**

### **A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzern- Zwischenabschlusses**

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Der Konzernzwischenabschluss besteht aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2016, der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 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 2015 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 31. Dezember 2015.

Die durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) notwendigen Ausweisänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden berücksichtigt, hatten aber keinen wesentlichen Effekt auf die Darstellung der Ertragslage.

### **C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2015 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2015 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
Stern Herzogpark GmbH, 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
Stern Tirol Immobilien GmbH, St. Johann i.T., Österreich	90
Stern Parkblick GmbH, Grünwald	70
Stern Isarblick GmbH, Grünwald	70
Stern Investment Group Gayrimenkul Yatirim Anonim Sikreti, Istanbul, Türkei	90
BT Development Soporului SRL Rumänien, Klausenburg, Rumänien	67
585 Profi-Start GmbH, Grünwald	92,53
586 Profi-Start GmbH, Grünwald	92,53
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG, Grünwald	100
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald	94,9
KitzAlp GmbH & Co. Objekt am Rehbüchel KG, St. Johann i. T., Österreich	89,1
Stern Kadiköy Gayrimenkul Yatirim Anonim Sirketi, Istanbul, Türkei	49,95
Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH, Grünwald	100
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH, Grünwald	95
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG, Grünwald	94,88
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald	91,35

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
Waldpark Bauprojekt GmbH, Grünwald	35
Belavio GmbH, Grünwald	35
Wohnkunst GmbH, Grünwald	33,33
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
Westend Wohnbau GmbH & Co. KG, Grünwald	40
Kitzalp GmbH & Co Objekt Walsenbachweg KG, St. Johann i. T., Österreich	40
Kitzalp GmbH & Co Objekt Steuerberg KG, St. Johann i. T., Österreich	40
Kitzalp GmbH & Co Objekt Zimmerau KG, St. Johann i. T., Österreich	40
Vartas Yapi San. Ve Ticaret Anonim Sirketi, Istanbul, Türkei	50
Bavaria Real Estate Development GmbH, Grünwald	30

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, quotal einbezogen.

Die Anteile an der Stern Objekt Steinheilstraße GmbH, Grünwald, wurde im Berichtszeitraum veräußert und mit Wirkung zum 30. April 2016 entkonsolidiert.

Grünwald, den 30. September 2016

Mitglied des Vorstands

Mitglied des Vorstands