

Stern Immobilien AG

Grünwald

Zwischenlagebericht über das erste Halbjahr 2017

Die Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien Gruppe verlief in der Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017 weiter positiv. Insbesondere hat die Stern Immobilien Gruppe intensiv an den im Vorjahr erweiterten Grundlagen gearbeitet um diese weiter zu entwickeln und auch der Verwertung zuzuführen

Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 30. Juni 2017 beträgt die Konzern-Bilanzsumme T-EUR 73.764 und liegt damit um T-EUR 4.124 unter der Konzern-Bilanzsumme des Zwischen-Konzernabschlusses zum 30. Juni 2016 mit T-EUR 77.888. Dies liegt im Wesentlichen an der Veräußerung von Objekten sowie korrespondierend in einer Verminderung der Verbindlichkeiten wobei sich die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen erhöht haben.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf T-EUR 25.423. Dies betrifft im Bereich der Sachanlagen die Objekte Tulbeckstraße in München, Memmelsdorferstraße in Bamberg sowie das Objekt in Hohenschäftlarn. Die zum 30. Juni 2017 ausgewiesenen Finanzanlagen betreffen Beteiligungen an at-equity-konsolidierten Unternehmen (T-EUR 12.867, Kitzbühel-Gruppe, Objekt Zamilstraße/ 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 und Engelsblick (alle München), Parkblick (Grünwald), sowie das Wohnungsprojekt in Klausenburg (Rumänien). Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Forderungen aus dem Verkauf des Objektes Bomonti (Istanbul, Türkei), Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen und sonstige Vermögensgegenstände. Die hohen liquiden Mittel stammen aus den Objektveräußerungen im zweiten Halbjahr 2016 und dem Berichtszeitraum.

Das Eigenkapital verbesserte sich von T-EUR - 5.606 zum 30. Juni 2016 um T-EUR 4.398 und beläuft sich zum 30. Juni 2017 auf T-EUR -1.208. Die bilanzielle Unterdeckung ist durch stille Reserven in den Objekten mehr als gedeckt.

Die Rückstellungen entfallen auf Steuerrückstellungen (T-EUR 738) und Sonstige Rückstellungen (T-EUR 1-157).

Die Verbindlichkeiten von T-EUR 70.826 betreffen im Wesentlichen die Unternehmensanleihen und Bankverbindlichkeiten (T-EUR 46.328), erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich (T-EUR 13.401) sowie Sonstige Verbindlichkeiten (T-EUR 7.857).

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2017 wurde ein Konzern-Halbjahresüberschuss von T-EUR 600 erwirtschaftet. Das operative Ergebnis (EBITDA) beträgt T-EUR 1.707. Im Berichtszeitraum wurden die Projekte Parkblick und Isarblick (jeweils Grünwald) sowie Teilflächen des Projektes Zamilastraße (München) veräußert. Die Veräußerung des Projektes Parkblick wird sich erst im zweiten Halbjahr 2017 positiv auf die Ertragslage auswirken.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf T-EUR 9.395 (1-6/2016: T-EUR 19.276). Der Rückgang ist auf Objektveräußerungen zurückzuführen.

Die Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen von T-EUR –6.991 (1-6/2016: T-EUR 10.690) sowie der Materialaufwand von T-EUR -940 (1-6/2016: T-EUR -5.663) betreffen neben dem Bestandsabbau für das o. g. veräußerte Objekt im Wesentlichen Entwicklungskosten für die Objekte Parkblick und Klausenburg.

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

Der Rückgang der Zinsaufwendungen steht im Zusammenhang mit der im Durchschnitt niedrigeren Verschuldung des Berichtszeitraums gegenüber dem Vorjahresberichtszeitraum.

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 2016 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 2016 ausgeführt.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Es sind keine berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag angefallen.

Konzern – Bilanz

AKTIVA T-€	30. Juni 2017	30. Juni 2016
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	43	53
Sachanlagen	9.151	24.884
Finanzanlagen	16.229	12.145
	25.423	37.082
Umlaufvermögen		
Vorräte	14.930	17.967
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.561	14.057
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	15.471	2.955
	46.962	34.979
Rechnungsabgrenzungsposten	171	221
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.208	5.606
	73.764	77.888
PASSIVA T-€	30. Juni 2017	30. Juni 2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.756	1.756
Kapitalrücklagen	3.279	3.279
Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-1.608	-904
Gewinnrücklagen	579	579
Verlustvortrag	-5.171	-9.056
Konzernhalbjahresüberschuss	600	-1.492
Nicht beherrschende Anteile	-643	232
	-1.208	-5.606
davon nicht durch Eigenkapital gedeckt	1.208	5.606
	0	0
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	127	127
Rückstellungen	1.895	1.432
Verbindlichkeiten	70.826	75.220
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0
Passive latente Steuern	914	1.109
	73.764	77.888

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 30. Juni 2017**

T-€	01 - 06 / 2017	01 - 06 / 2016
Umsatzerlöse	9.395	19.276
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-6.991	-10.690
Sonstige betriebliche Erträge	113	276
Materialaufwand	-940	-5.663
Personalaufwand	-194	-211
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-83	-406
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.716	-2.453
Erträge aus Beteiligungen	0	5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.093	-1.589
Gewinne aus assoziierten Unternehmen	5.057	42
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-14	-78
Steuern vom Einkommen und Ertrag	229	-151
Ergebnis nach Steuern	773	-1.589
Sonstige Steuern	-13	-23
Halbjahresüberschuss (Vj. -fehlbetrag)	760	-1.612
Ergebnisanteile außenstehender Gesellschafter	-160	120
Konzernhalbjahresüberschuss (Vj. -fehlbetrag)	600	-1.492

Verkürzter Konzernanhang zum 30. Juni 2017

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzern- Zwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Der Konzernzwischenabschluss besteht aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2017, der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2017 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 2017 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 2017.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2016 nicht verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2016 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
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald	94,9
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 Sirketi, 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
Waldpark Bauprojekt GmbH, Grünwald	100
Wohnkunst GmbH, Grünwald	100
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs- GmbH, Grünwald	100
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG, Grünwald	100
KitzAlp GmbH & Co. Objekt am Rehbüchel KG, St. Johann i. T. / Österreich	89,1
Stern Kadiköy Gayrimenkul Yatirim Anonim Sirketi, Istanbul / Türkei	49,95
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH, Grünwald	95
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG, Grünwald	94,88
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald	91,35
Rothemund GmbH & Co. Grundbesitz KG, Grünwald	99,74
Comfort Living „Kleiner Prinz“ GmbH & Co. KG, Grünwald	100

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 wur-

de. 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
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 bislang als assoziiertes Unternehmen behandelten Belavio GmbH, Grünwald, wurden veräußert und mit Wirkung zum 1. Januar 2017 entkonsolidiert.

Grünwald, den 29. September 2017



Mitglied des Vorstands



Mitglied des Vorstands