

Zwischenbericht zum 30. Juni 2009 der STINAG Stuttgart Invest AG

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Zwischenlagebericht Teilkonzern - Geschäftsverlauf
 - Unternehmenspolitik
 - Immobilien
 - Unternehmensbeteiligungen
 - Umsatz und Ergebnis
 - Vermögens- und Finanzlage
 - Mitarbeiter
 - Risikobericht
 - Ausblick

2. Zwischenabschluss Teilkonzern
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Eigenkapitalveränderungsrechnung
 - Kapitalflussrechnung
 - Anhang

1. Zwischenlagebericht Teilkonzern

Unternehmenspolitik

Die Geschäftspolitik der STINAG wird in den folgenden Kernsätzen beschrieben:

- **Stärkung des Eigenkapitals und Sicherung der notwendigen Liquidität für weitere antizyklische Investitionen in Zeiten schwacher Konjunktur und Wirtschaftswachstum.**
- **Absicherung der Wertbasis vor zu erwartender Inflation durch Investition in Immobilien.**
- **Schaffung der Voraussetzungen für notwendige Fremdfinanzierungen.**
- **Aufbau eines unternehmerischen Beteiligungsportfolios im Bereich der erneuerbaren Energien mit überdurchschnittlicher Ertragskraft.**

Mit dieser Unternehmenspolitik hat die STINAG in der Vergangenheit erfolgreich agiert und ist damit für die Zukunft gut aufgestellt.

Immobilien

Der Geschäftsverlauf des STINAG-Konzerns im ersten Halbjahr 2009 wurde vor allem vom Immobiliensegment getragen.

Dieses bildet auch weiterhin den Kernbereich der STINAG-Gruppe. Nachdem nun auch die in 2007 errichteten Objekte ihren Ergebnisbeitrag leisten, wurde im ersten Halbjahr 2009 eine Gewerbeimmobilie in der Stuttgarter Königstraße mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Mio. Euro erworben. Das Objekt umfasst eine Vermietungsfläche von ca. 5.000 m² an Handel-, Gastronomie- und Büro und bietet weiteres Entwicklungspotential. Zum anderen wurde bereits zu Beginn des Berichtsjahres, ebenfalls in Stuttgarter Toplage, zwei kleinere Objekte erworben, die nun mit benachbarten Bestandsobjekten der STINAG-Gruppe entwickelt werden.

Solche Investitionsmöglichkeiten bieten sich heute nur eigenkapitalstarken Investoren. Das steigende Angebot an wertbeständigen Immobilien ist auf die beginnende Konsolidierungsphase der Immobilienbranche zurückzuführen. Während im ersten Quartal 2009 ein abwartendes Investitionsverhalten zu verzeichnen war, steigt nun die Investitionsdynamik. Zahlreiche Immobiliengesellschaften haben jetzt in den Krisenzeiten zum Teil erhebliche Verluste aus der Abwertung des Immobilienbestands zu verbuchen, während in den Zeiten der Überhitzung des Immobilienmarktes aufwertungsbedingt Gewinne ausgewiesen wurden. Um Anschlussfinanzierungen in Zeiten einer zunehmenden Finanzierungszurückhaltung der Banken zu erhalten ist der Verkauf von Objekten unausweichlich. Die Nutzung solcher Gelegenheiten ist weiterhin Kern der Geschäftspolitik der STINAG. Besonders im Fokus stehen hierbei aktuell Wohnimmobilien sowie auch kleinere Gewerbeeinheiten.

Unternehmensbeteiligungen

Erneuerbare Energie

Trotz eines durch die Finanzkrise gedämpften Umfelds laufen die Projektentwicklungen planmäßig. Die allgemeinen Finanzierungsschwierigkeiten bieten Gelegenheit, Rechte an guten Projekten zu erwerben und damit die Gesamtstruktur unseres Portfolios weiter zu optimieren. Insgesamt liegen die Entwicklungsprojekte der Eurocape Ltd. im Plan. Wie typisch für dieses Geschäft, werden verfahrensbedingte Verzögerungen bei einzelnen Entwicklungen kompensiert durch früher als geplant erteilte Baugenehmigungen in anderen Projekten. Der erste Windpark wird voraussichtlich Anfang 2010 in Betrieb genommen. Weitere Baugenehmigungen werden kurzfristig folgen.

Im Bereich der Herstellung von Windkraftanlagen wirkt sich die Finanzkrise direkt aus. Die Finanzierungsschwierigkeiten der Banken bremsen den Verkauf der Anlagen und führen bei allen Herstellern zu erheblicher Unterbeschäftigung. Der hiervon auf den Markt ausgehende Angebots- und Preisdruck wirkt sich auch auf unsere eviag AG aus. Eine flexibel gestaltete Markteinführung führt zwar zu weiteren geplanten Anlaufverlusten, gestaltet aber insbesondere im Hinblick auf eine nahezu weltweit verfügbare neue 2 MW Turbine die Gesamtperspektive des Unternehmens weiterhin positiv. Insbesondere beginnt sich der Markt nach den starken Rückschlägen des letzten Jahres insgesamt wieder zu erholen. Hier wirken vor allem die unausweichlich anstehenden Investitionen in USA, China und Indien, wo es keine Alternative zu den onshore-Windkraftanlagen gibt.

Getränkesegment

Das Ergebnis der Brauerei Moninger AG liegt über Vorjahresniveau, bleibt aber dennoch mit 0,1 Millionen negativ. Ursache hierfür sind die Umsatzverluste aufgrund verminderter Ausstoßmengen in allen Biersegmenten (A-/B-Marken, Lohnbraugeschäft sowie Bierhandelswa-

ren). Lediglich die seit 2007 in den Markt eingeführten neuen Produkte (Bioflora, Red Sonja, Bleifrei) erfüllten die Erwartungen. Durch entsprechende Kosteneinsparungsmaßnahmen konnte die umsatzbedingte Negativentwicklung zum Teil kompensiert werden.

Die Ausgliederung des Brauereibetriebes von der Brauerei Moninger AG in die 100%ige Tochtergesellschaft die Brauerei Moninger GmbH ist weitestgehend abgeschlossen. Mit dieser Maßnahme ist die Grundlage dafür geschaffen, falls möglich sinnvolle strategische Partnerschaften einzugehen und damit die Position als Getränkespezialist für eine breite Getränkepalette in Baden zu stärken.

Umsatz und Ergebnis

Die Gesamtleistung zum 30. Juni 2009 lag mit 19,3 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Während sich die Erlöse aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien – insbesondere aus den seit Herbst 2008 bestehenden Vollvermietungen des Nahversorgungszentrums der Sinner AG – erhöhten, mussten ausstoßbedingte Umsatzrückgänge im Getränkesegment verzeichnet werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen wie im Vorjahr 1,2 Mio. Euro; wesentliche außerordentliche Effekte waren nicht vorhanden.

Kontinuierlich verlaufende Aufwandsposten führten zu einem Ergebnis vor Finanzergebnis von 4,5 Mio. Euro (Vorjahr 4,6 Mio. Euro). Der Rückgang des Konzernüberschusses von 5,4 Mio. Euro im Vorjahr auf 2,5 Mio. Euro im Berichtszeitraum ist ausschließlich auf ein vermindertes Finanz- und Beteiligungsergebnis zurückzuführen. Weitere Anlaufverluste im Rahmen der Aufbauphase der unternehmerischen Beteiligungen im Bereich der erneuerbaren Energie (evia AG und Eurocape New Energy Ltd.) führten planmäßig zu einem Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von - 1,9 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum waren diese Beteiligungen noch nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Der Rückgang des Finanzergebnisses auf 1,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,1 Mio. Euro) resultiert vor allem aus verminderten Zinserträgen als Folge eines investitionsbedingten Liquiditätsrückgangs sowie stark verminderten Marktzinsen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage war insbesondere von der im ersten Halbjahr 2009 getätigten Immobilieninvestition der Königstraße 38 in Stuttgart zu einem Kaufpreis von rund 30 Mio. Euro geprägt. Unter weiterer Berücksichtigung der Dividendenauszahlung im Juni 2009 von 11,2 Mio. Euro wurden damit zum Berichtszeitraumstichtag 42,1 Mio. Euro an Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ausgewiesen. Insgesamt lag die Bilanzsumme zum 30. Juni 2009 mit 295,0 Mio. Euro leicht unter Vorjahresniveau (307,4 Mio.).

Mitarbeiter

Im ersten Halbjahr 2009 lag der konzernweite Personalbestand – der die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Brauerei Moninger AG, der STINAG Dresden GmbH sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH umfassen – bei 89 (Vorjahr: 95).

Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der STINAG hat sich seit Jahresbeginn nicht verändert. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2008 auf der Seite 28 beschrieben.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2008 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig, wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die konservative Finanzpolitik ist durch risikoarme Festgeldanlagen geprägt. Sie wird für zukünftige Investitionen im Immobilien- und Beteiligungssegment zudem mit einem mittel- bis langfristigen Fremdfinanzierungsrahmen gesichert.

Mit der Entspannung der Marktlage der erneuerbaren Energien sollten 2011/2012 erste Beteiligungserträge zu erwarten sein, so dass auch langfristig die enormen Wachstumspotenziale dieses Marktes – sowohl auf der Entwickler als auch auf der Herstellerseite genutzt werden können. Erste Anzeichen für eine Beruhigung der Marktlage zeigen sich zum einen bei den Windkraftanlagenherstellern. Diese beginnen bereits wieder mit dem langsamen Aufbau von künftig notwendigen werdenden Produktionskapazitäten, vor allem durch die von enormen Förderprogrammen erwartete Nachfragesteigerung in den USA. Von künftig hohen Wachstumsraten kann die eviag durch die flexible Gestaltung der Markteinführungsphase sodann profitieren. Für Wind- und Solarparkentwickler wie die Eurocape Ltd. wird es durch die zahlreichen Konjunkturförderprogramme mittelfristig auch wieder leichter, attraktive Finanzierungen abzuschließen.

Die Investition in wertbeständige Bestandsobjekte zu vernünftigen Konditionen und annehmbaren Renditen sowie die Realisierung von kleineren Gewerbeimmobilienentwicklungen wird das Immobiliensegment prägen.

2. Zwischenabschluss Teilkonzern

Bilanz des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

Aktiva	30.06.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	174.872	146.203
Sachanlagen	5.469	5.340
Immaterielle Vermögenswerte	782	950
Finanzielle Vermögenswerte und Forderungen	58.623	61.053
Derivative Finanzinstrumente	0	0
Aktive latente Steuern	2.199	2.124
	<u>241.945</u>	<u>215.670</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.738	1.521
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.087	10.654
Wertpapiere	136	136
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	42.103	79.193
	<u>53.064</u>	<u>91.504</u>
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	239
	<u>295.009</u>	<u>307.413</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	39.000	39.000
Kapitalrücklage	1.050	1.050
Gewinnrücklagen	172.681	172.681
Rücklage Zeitwertkorrekturen IAS 39	0	0,00
Teilkonzerngewinn	9.632	18.304
Anteile in Fremdbesitz	3.264	3.294
	<u>225.627</u>	<u>234.329</u>
Langfristige Schulden		
Rückstellungen	11.331	15.013
Verzinsliche Darlehen	20.209	20.225
Passive latente Steuern	14.649	15.083
	<u>46.189</u>	<u>50.321</u>
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	14.594	14.702
Verbindlichkeiten	8.599	8.061
	<u>23.193</u>	<u>22.763</u>
	<u>295.009</u>	<u>307.413</u>

Gewinn- und Verlustrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

	01.01.09 bis 30.06.09 TEUR	01.01.08 bis 30.06.08 TEUR
Umsatzerlöse	19.215	19.289
Bestandsveränderung der Erzeugnisse	38	-29
Gesamtleistung	19.253	19.260
Sonstige betriebliche Erträge	1.240	1.183
	<u>20.493</u>	<u>20.443</u>
Materialaufwand	4.618	4.724
Personalaufwand	2.572	2.564
Abschreibungen	2.960	2.945
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.165	1.234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.707	4.416
	<u>16.022</u>	<u>15.883</u>
Ergebnis vor Finanzergebnis	4.471	4.560
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	1.864	0
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	2.284	3.360
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	779	275
Finanzergebnis	1.505	3.085
Ergebnis vor Steuern	4.112	7.645
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	445	819
Sonstige Steuern	1.204	1.396
	<u>1.649</u>	<u>2.215</u>
Konzernergebnis nach Steuern	2.463	5.430

Eigenkapitalveränderungsrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

(in TEUR)	Auf die Anteile des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Minderheitenanteile	Konzern Eigenkapital
	Gez. Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Zeitwertkorrektur IAS 39	Bilanzgewinn	Gesamt		
Stand 31.12.2007	39.000	1.050	169.408	192	33.386	243.036	3.395	246.431
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen	0	0	0	0	-14.886	-14.886	0	-14.886
Veränderung Zeitwertrücklage	0	0	0	-192	0	-192	0	-192
Übrige Veränderungen	0	0	3.273	0	-3.273	0	0	0
<i>Konzernjahresüberschuss</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3.077</i>	<i>3.077</i>	<i>-101</i>	<i>2.976</i>
Stand 31.12.2008	39.000	1.050	172.681	0	18.304	231.035	3.294	234.329
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen	0	0	0	0	-11.165	-11.165	0	-11.165
Änderungen Rücklage Zeitwertkorrektur IAS 39	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	2	2	-2	0
<i>Konzernjahresüberschuss</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.491</i>	<i>2.491</i>	<i>-28</i>	<i>2.463</i>
Stand 30.06.2009	39.000	1.050	172.681	0	9.632	222.363	3.264	225.627

Kapitalflussrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

(in TEUR)

	01.01.09 bis 30.06.09	01.01.08 bis 30.06.08
Operativer Bereich		
Jahresergebnis nach Steuern	2.463	5.430
Abschreibungen	3.350	2.984
Veränderung der Rückstellungen	-3.789	-4.355
Zahlungsunwirksame Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzlagen	1.860	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0	-284
Cash flow nach DVFA	3.884	3.775
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-180	-334
Veränderung der übrigen Aktiva	1.512	4.863
Veränderung der übrigen Passiva	104	2.896
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	5.320	11.200
Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	908	1.146
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-32.139	-17.438
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-31.231	-16.292
Finanzierungsbereich		
Veränderung der Kreditaufnahme	-15	0
Gezahlte Dividende	-11.164	-14.887
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-11.179	-14.887
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-37.090	-19.979
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Beginn der Periode	79.193	119.049
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	42.103	99.070

Teilkonzernanhang

Der Halbjahreskonzernabschluss ist nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Dem vorliegenden Halbjahreskonzernabschluss liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zu Grunde. Die Methoden zur Konsolidierung gelten unverändert gegenüber dem Teilkonzernabschluss 2008 und sind im Geschäftsbericht 2008 auf den Seiten 46 ff. dargestellt.

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG 16 vollkonsolidierte inländische Tochtergesellschaften. Die beiden Windgesellschaften eviag AG, Duisburg und EuroCape New Energy Ltd., Malta, an welchen sich die STINAG Stuttgart Invest AG im letzten Geschäftsjahr 2008 beteiligt hat, werden seit dem Jahresabschluss 2008 im Konzernabschluss als assoziierte Unternehmen nach der Equity Methode einbezogen.

Erklärung nach WpHG § 37w, Absatz 5

Der Halbjahreskonzernabschluss zum 30. Juni 2009 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Transaktionen mit nahestehenden Personen

Geschäftstransaktionen zwischen nahestehenden Personen der STINAG Stuttgart Invest AG und der STINAG Stuttgart Invest AG fanden im Berichtszeitraum nicht statt.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Erklärung gemäß § 37y WpHG i.V.m. § 37w Abs.3 Nr. 3 WpHG

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Teilkonzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Teilkonzerns vermittelt, der Teilkonzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Teilkonzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Teilkonzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind“.

Stuttgart, 31. August 2009

Der Vorstand

Kontakte

Sitz der Gesellschaft

STINAG Stuttgart Invest AG

Böblinger Straße 104
70199 Stuttgart

Postfach 10 43 51
70039 Stuttgart

Telefon: +49 (0)711 93313 600
Telefax: +49 (0)711 93313 604
Internet: www.stinag-ag.de

Investor Relations

Florian Lenkl

Telefon: +49 (0)711 93313-615
Telefax: +49 (0)711 93313-604
e-mail: f.lenkl@stinag-ag.de