

## **Zwischenbericht zum 30. Juni 2007 der STINAG Stuttgart Invest AG (vormals: SHB Stuttgart Invest AG)**

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Zwischenlagebericht Teilkonzern - Geschäftsverlauf
  - Umsatz und Ergebnis
  - Vermögens- und Finanzlage
  - Mitarbeiter
  - Risikobericht
  - Ausblick
  
2. Zwischenabschluss Teilkonzern
  - Bilanz
  - Gewinn- und Verlustrechnung
  - Eigenkapitalveränderungsrechnung
  - Kapitalflussrechnung
  - Anhang

- 
- **NEUE Firmierung seit Juli 2007: STINAG Stuttgart Invest AG.**
  - **Dividendenausschüttung gegenüber Vorjahr verdoppelt.**
  - **Außerordentliche Ergebnis- und Liquiditätsbeeinflussung durch Beteiligungsveräußerungen.**
  - **Immobiliensegment: Airport Hotel Flughafen Stuttgart kurz vor Fertigstellung und Eröffnung. Neubau des Nahversorgungszentrums „Karlsruhe- Grünwinkel“ auf dem Sinner Areal im Zeitplan; Eröffnung der ersten Märkte im Spätherbst 2007.**

### **1. Zwischenlagebericht Teilkonzern**

In der diesjährigen Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2006 am 05. Juni 2007 wurde über die Änderung der bisherigen Firma SHB Stuttgart Invest AG in **STINAG Stuttgart Invest AG** Beschluss gefasst. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgt Ende Juni 2007. Mit den Änderungen seit dem Jahr 2004 bis heute – Ausgliederung Brauereibetrieb, Weiterentwicklung Immobiliensegment (Großimmobilien), erfolgreicher Verkauf der Finanzbeteiligungen „Coca-Cola Erfrischungsgetränke AG (CCE AG)“ und „Stuttgarter Hofbräu“ sowie künftige Erwerbe von Unternehmensbeteiligungen, – wurde das unternehmerische Geschäftsmodell

dell der **STINAG Stuttgart Invest AG** weiterentwickelt. Die neue Firmierung ist Marke und Programm.

Ebenfalls in der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung wurde eine annähernd verdoppelte Ausschüttung von 22,2 Mio. Euro (Vorjahr: 11,2 Mio. Euro) beschlossen. Dies entspricht einer Dividende von 0,41 Euro, eines Sonderbonus von 0,48 Euro sowie eines Extrabonus von 0,60 Euro je Stückaktie.

Die Aktienveräußerung an der CCE AG führte im Januar 2007 zu einem Liquiditätszufluss von über 140 Mio. Euro. Ergebniswirksam zeigte sich diese Transaktion bereits zum Geschäftsjahresende 2006. Die Beteiligungsveräußerung an der „Stuttgarter Hofbräu“ Brau AG & Co. KG erfolgte im Januar 2007 und führt in der Vermögens- und Ertragslage 2007 zu einem Veräußerungsgewinn von rd. 50 Mio. Euro.

Die Großimmobilie „Airport Hotel Flughafen Stuttgart“ steht kurz vor der Fertigstellung und damit vor der Übergabe an den Pächter, die Mövenpick-Gruppe; Eröffnung wird Anfang Oktober 2007 sein. Das zweite Neubauprojekt „Nahversorgungszentrum Karlsruhe - Grünwinkel“ sowie die hierfür erforderliche Erweiterung der Grundstückerschließung der Sinner AG liegen im Zeitplan. Im Spätherbst 2007 werden die ersten Märkte eröffnet. Ende 2007 wird das gesamte Neubauprojekt abgeschlossen sein.

## **Umsatz und Ergebnis**

Die Gesamtleistung erhöhte sich auf 16,8 Mio. Euro, nach 15,6 Mio. Euro im Vorjahresvergleichszeitraum, vor allem aufgrund der Umsatzerlöse der zum 31. Dezember 2006 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen Masterhorse Vertriebs GmbH. Nicht mehr in den Umsatzerlöse zum 30. Juni 2007 sind die Mieterlöse aus der Vermietung des Brauereibetriebsgeländes enthalten, da der Mieteigentumsanteil an diesen Grundstücken im Januar 2007 an die Radeberger Gruppe übertragen wurden.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 49,1 Mio. Euro auf 50,8 Mio. Euro spiegelt die Verkaufstransaktion „Stuttgarter Hofbräu“ wieder. Unter Berücksichtigung des Beteiligungsbuchwertes von 2,5 Mio. Euro sowie des Buchwerts an den Grundstücken und Gebäuden wurde ein Veräußerungsgewinn von knapp 50 Mio. Euro erzielt.

Die Material- und Personalaufwendungen lagen konsolidierungsbedingt über Vorjahresniveau. Die Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betragen per 30. Juni 2007 rund 1,3 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen vor allem infolge von Einmaleffekten sowie durch Einbeziehung der Masterhorse Vertriebs GmbH in den Konzernabschluss.

Der Rückgang des Finanzergebnisses von 4,6 Mio. Euro im Vorjahresvergleichszeitraum auf 2,2 Mio. Euro ist vor allem auf den letztmalig zum 31. Dezember 2006 angefallenen Zinsertrag aus der Kaufpreisforderung CCE AG-Aktien zurückzuführen. Ansonsten enthält das Finanzergebnis Zinserträge aus der Anlage der im Rahmen der Verkaufstransaktionen vereinnahmten liquiden Mitteln.

Unter Berücksichtigung der Steuern in Höhe von 14,6 Mio. Euro, lag der Konzernjahresüberschuss bei 39,9 Mio. Euro nach 7,1 Mio. Euro im Vorjahr.

## **Vermögens- und Finanzlage**

Auf der Aktivseite wirkten sich die Verkaufstransaktionen Brauereibeteiligung und CCE AG-Aktien unter den kurzfristigen Vermögenswerten, vor allem bei den „Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten“ mit knapp 200 Mio. Euro sowie unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, mit dem Brauereibetriebsgelände aus. Der Anstieg bei

den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergibt sich im Wesentlichen aus dem kurz vor der Fertigstellung stehenden Hotelneubau am Flughafen Stuttgart sowie aus den Neubauminvestitionen auf dem Sinner Areal in Karlsruhe. Unter Berücksichtigung der Rückzahlung des kurzfristigen verzinslichen Darlehen von rd. 70 Mio. Euro im Januar 2007 sowie der Dividendenauszahlung im Juni 2007 von 22,2 Mio. Euro wurden damit zum Berichtszeitraumstichtag 126,6 Mio. Euro an Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ausgewiesen. Insgesamt lag die Bilanzsumme zum 30. Juni 2007 bei 309,1 Mio. Euro nach 349,9 Mio. Euro zum 31. Dezember 2007.

Das um 17,5 Mio. Euro auf 254,5 Mio. Euro angestiegene Konzerneigenkapital resultiert aus dem höheren Bilanzgewinn von 40,9 Mio. Euro. Infolge der Steuerbelastung erhöhten sich unter Berücksichtigung des Auflösungseffekts bei den passiven latenten Steuern die Steuerrückstellungen auf 10,1 Mio. Euro (31.12.2006: 1,2 Mio. Euro). Die unter den kurzfristigen Schulden zum 31. Dezember 2006 ausgewiesenen verzinslichen Darlehen von rd. 70,0 Mio. Euro wurden im Januar 2007 zurückgezahlt.

### **Mitarbeiter**

Die Zahl der Beschäftigten – die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Brauerei Moninger AG, der Hofbräu Dresden Vertriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der Masterhorse Vertriebs GmbH umfassen – lag aufgrund der erstmalig im Halbjahr 2007 voll einbezogenen Beschäftigten bei 102,5.

### **Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem der STINAG hat sich seit Jahresbeginn nicht verändert. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2006 auf den Seiten 26 f. beschrieben.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, dass sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2006 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurden zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

### **Ausblick**

Für das zweite Geschäftshalbjahr 2007 wird von einer stetigen Entwicklung des operativen Ergebnisses in allen Geschäftssegmenten gerechnet. Die mittel- und langfristige Perspektive der STINAG Stuttgart Invest AG kann damit unverändert positiv eingeschätzt werden. Durch ertragreiche Investments im Beteiligungs- und Finanzbereich mit soliden Ertragspotentialen und damit mit hoher Rentabilität wird die Ertragslage der STINAG Stuttgart Invest AG weiter ausgebaut.

## 2. Zwischenabschluss Teilkonzern

### Bilanz des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

<b>Aktiva</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	149.945	138.464
Sachanlagen	4.331	4.266
Immaterielle Vermögenswerte	1.387	1.643
Finanzielle Vermögenswerte und Forderungen	7.245	6.099
Derivative Finanzinstrumente	0	120
Aktive latente Steuern	966	966
	<u>163.874</u>	<u>151.558</u>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.670	1.375
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16.660	161.529
Wertpapiere	239	1.804
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	630
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	126.617	32.969
	<u>145.186</u>	<u>198.307</u>
	<b><u>309.060</u></b>	<b><u>349.865</u></b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	39.000	39.000
Kapitalrücklage	1.050	1.050
Gewinnrücklagen	169.408	169.408
Rücklage Zeitwertkorrekturen IAS 39	192	192
Teilkonzerngewinn	40.885	23.271
Anteile in Fremdbesitz	3.961	4.038
	<u>254.496</u>	<u>236.959</u>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	19.208	12.404
Verzinsliche Darlehen	1.737	1.759
Passive latente Steuern	14.673	19.834
	<u>35.618</u>	<u>33.997</u>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	5.126	3.496
Verzinsliche Darlehen	0	70.032
Verbindlichkeiten	13.820	5.381
	<u>18.946</u>	<u>78.909</u>
	<b><u>309.060</u></b>	<b><u>349.865</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

	01.01.07 bis 30.06.07 TEUR	01.01.06 bis 30.06.06 TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	16.821	15.532
Bestandsveränderung der Erzeugnisse	29	52
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0
	<u>16.850</u>	<u>15.584</u>
<b>Gesamtleistung</b>		
Sonstige betriebliche Erträge	<u>50.748</u>	<u>1.603</u>
	67.598	17.187
Materialaufwand	3.981	3.500
Personalaufwand	2.586	2.503
Abschreibungen	2.353	2.266
Aufwendungen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.335	1.402
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>5.136</u>	<u>2.166</u>
	<u>15.391</u>	<u>11.837</u>
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis</b>	<b>52.207</b>	<b>5.350</b>
Erträge aus Finanzanlagen und sonstige Zinserträge	2.985	5.219
Aufwendungen aus Finanzanlagen und sonstige Zinsaufwendungen	<u>770</u>	<u>615</u>
<b>Finanzergebnis</b>	<u><b>2.215</b></u>	<u><b>4.604</b></u>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>54.422</b>	<b>9.954</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.312	1.321
Sonstige Steuern	<u>1.259</u>	<u>1.529</u>
	<u>14.571</u>	<u>2.850</u>
<b>Konzernergebnis nach Steuern</b>	<u><u><b>39.851</b></u></u>	<u><u><b>7.104</b></u></u>

## 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		
<b>Stand 31.12.2005</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>164.831</b>	<b>192</b>	<b>23.685</b>	<b>228.758</b>	<b>2.954</b>	<b>231.712</b>
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen	0	0	0	0	-11.165	-11.165	-173	-11.338
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	750	750
Änderungen Rücklage Zeitwertkorrektur IAS 39	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	4.577	0	-4.577	0	0	0
<i>Konzernjahresüberschuss</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>15.328</i>	<i>15.328</i>	<i>507</i>	<i>15.835</i>
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>169.408</b>	<b>192</b>	<b>23.271</b>	<b>232.921</b>	<b>4.038</b>	<b>236.959</b>
Gezahlte Dividenden/Ausschüttungen	0	0	0	0	-22.180	-22.180	-135	-22.315
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	0
Änderungen Rücklage Zeitwertkorrektur IAS 39	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Konzernjahresüberschuss</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>39.794</i>	<i>39.794</i>	<i>58</i>	<i>39.852</i>
<b>Stand 30.06.2007</b>	<b>39.000</b>	<b>1.050</b>	<b>169.408</b>	<b>192</b>	<b>40.885</b>	<b>250.535</b>	<b>3.961</b>	<b>254.496</b>

## Kapitalflussrechnung des STINAG Stuttgart Invest AG - Teilkonzerns

(in TEUR)

	01.01.07 bis 30.06.07	01.01.06 bis 30.06.06
<b>Operativer Bereich</b>		
Jahresergebnis nach Steuern	39.851	7.104
Abschreibungen	2.514	2.301
Veränderung der Rückstellungen	8.436	-6.995
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	120	-4.923
<b>Cash flow nach DVFA</b>	<b>50.921</b>	<b>-2.513</b>
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-78	-205
Veränderung der übrigen Aktiva	105.191	-578
Veränderung der übrigen Passiva	3.278	-4.925
<b>Mittelzu- /abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>159.312</b>	<b>-8.221</b>
<b>Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	42.096	1.308
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-15.390	-7.384
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>26.706</b>	<b>-6.076</b>
<b>Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung der Kreditaufnahme	-70.055	25.781
Gezahlte Dividende	-22.180	0
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	-135	-173
<b>Mittelab- /zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-92.370</b>	<b>25.608</b>
<b>Finanzmittelbestand</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	93.648	11.311
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Beginn der Periode	32.969	21.424
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode</b>	<b>126.617</b>	<b>32.735</b>

## 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 sowie der Konsolidierungskreis gelten unverändert gegenüber dem Teilkonzernabschluss 2006 und sind im Geschäftsbericht 2006 auf den Seiten 44 ff. dargestellt.

### *Erklärung nach WpHG § 37w, Absatz 5*

Der Halbjahreskonzernabschluss zum 30. Juni 2007 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

### *Transaktionen mit nahestehenden Personen*

Geschäftstransaktionen zwischen nahestehenden Personen der STINAG Stuttgart Invest AG (vormals: SHB 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 Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht 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 der STINAG Stuttgart Invest AG im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind“.

Stuttgart, 29. August 2007

Der Vorstand

## **Kontakte**

### **Sitz der Gesellschaft**

STINAG Stuttgart Invest AG

Böblinger Straße 104  
70199 Stuttgart

Postfach 10 44 42  
70039 Stuttgart

Telefon: +49 (0)711 6488-0  
Telefax: +49 (0)711 6488-204  
Internet: [www.stinag-ag.de](http://www.stinag-ag.de)

### **Investor Relations**

Heike Barth

Telefon: +49 (0)711 6488-480  
Telefax: +49 (0)711 6488-204  
e-mail: [h.barth@stinag-ag.de](mailto:h.barth@stinag-ag.de)