

Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 der STINAG Stuttgart Invest AG, Stuttgart

WKN 731800; Börsenkürzel STINAG

Inhaltsverzeichnis

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2020
 - Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum
 - Geschäftsaktivitäten Immobilien
 - Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - Mitarbeiter
 - Dividendenausschüttung
 - Chancen- und Risikobericht
 - Ausblick

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020
 - Konzernbilanz zum 30. Juni 2020
 - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das erste Halbjahr 2020
 - Verkürzter Anhang für das erste Halbjahr 2020

1. Konzern-Zwischenlagebericht zum 30. Juni 2020

Allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen im Berichtszeitraum

Die Corona-Pandemie stellt die Gesellschaft und die Unternehmen vor existenzielle Herausforderungen, sei es in Deutschland, Europa oder weltweit. Die Auswirkungen in ihrer Gesamtheit sind noch nicht absehbar. Bereits jetzt ist jedoch klar ersichtlich, dass sich die Wirtschaft in der schwersten Rezession seit Kriegsende befindet. Betrachten wir das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland, die größte Volkswirtschaft Europas, so verminderte sich dieses im 2. Quartal 2020 um 10,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Zudem erhöhte sich die Arbeitslosenquote per Juli auf 6,3 % und damit auf 2,9 Millionen Arbeitslose in nur wenigen Monaten bei gleichzeitigen Kurzarbeitsregelungen. Diese Eckdaten zeigen auf, in welcher Jahrhundertkrise sich Deutschland und im großen Maße Europa sowie die USA befinden. Unternehmen, unabhängig vom Industriesektor, vermeldeten seit April 2020 fortlaufend drastische Auftrags-, Umsatz- und Ergebnismrückgänge sowie einen drohenden Stellenabbau. Die mittelständischen Unternehmen, das Rückgrat der Deutschen Wirtschaft, geraten in eine nie dagewesene existenzbedrohende Situation. Die Säulen, die die deutsche Wirtschaftsleistung bislang stets trugen, wie der Export und auch der private Konsum, brachen von April bis Juni 2020 massiv ein; ebenso die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen. Lediglich die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich, was insbesondere mit dem staatlichen Rettungsprogramm in Verbindung steht.

Erfreulicherweise hat sich die Stimmung der Wirtschaft und damit die Auftragslage seit Juli 2020 wieder verbessert, dies allerdings vor allem aufgrund der wachsenden Nachfrage aus Asien.

Für das 2. Halbjahr 2020 wie auch für 2021 wird mit einem Plus der Wirtschaftsleistung gerechnet. Inwieweit sich diese Prognose tatsächlich bewahrheitet, ist von der Entwicklung der Infektionszahlen, vom Umgang mit dieser Situation abseits eines zweiten Lockdowns, der erfolgreichen medizinischen Forschung sowie von der schrittweisen Bewältigung der infolge der Corona-Pandemie verstärkten strukturellen und konjunkturellen Probleme (Automobilindustrie, Maschinenbau, Digitalisierung, Klimapolitik) abhängig.

Der durch die Coronakrise verursachte Einbruch wird aller Voraussicht nach erst in zwei bis drei Jahren wieder ausgeglichen sein, abhängig davon, welche Maßnahmen weiterhin das Geschäfts- und Privatleben weiter einschränken.

Geschäftsaktivitäten Immobilien

Die Corona-Pandemie hat infolge von Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen – wie dem Einbruch des Konsumklimas, der Änderung der Arbeitswelt, dem Rückgang von Geschäftsreisen und Veranstaltungen – den Immobilienmarkt zumindest aktuell nicht unerheblich eingetrübt; Trendentwicklungen wie Digitalisierung, Mobilität und Demografie und die hieraus resultierenden Auswirkungen auf die Flächen- und Transaktionsnachfrage wurden durch den Coroneffekt nochmals verstärkt. Insgesamt zeigt sich dies unter anderem an dem deutschlandweiten Transaktionsvolumen, welches im 2. Quartal 2020 ein Minus von 16 % im Vergleich zum durchschnittlichen Fünfjahreswert verzeichnete. Betrachtet man den Immobilieninvestmentmarkt über das 1. Halbjahr 2020 hinweg, konnte dennoch in Deutschland ein Allzeithoch mit 28,5 Milliarden Euro erzielt werden, was vor allem mit im 1. Quartal 2020 vorgenommenen Großdeals und den vor der Corona-Pandemie bereits endverhandelten strategischen Portfolioverkäufen begründet ist. In Stuttgart veränderte sich hingegen das Transaktionsvolumen zum 30.06.2020 um minus 15,2 % auf 631,0 Millionen Euro. Coronabedingte Preisreduzierungen sind bislang am Markt nicht zu erkennen, unabhängig davon, ob es sich um Wohn- oder Gewerbeimmobilien handelt. Investments in qualitativ hochwertige und zukunftsorientierte Immobilien sind aufgrund der nach wie vor niedrigen Zinslandschaft sowie der vorhandenen hohen Liquidität stark gefragt. Die konjunkturelle Entwicklung wird auf dem Immobilienmarkt sicherlich in 2021 bemerkbar sein, dann jedoch nur in einzelnen risikobehafteten Bereichen sowie Einzelobjekten.

Der Bürovermietungsmarkt in Stuttgart lag um ca. 45 %, am Flächenumsatz gemessen, unter dem Vorjahr und zeigt damit den niedrigsten Wert der vergangenen zehn Jahre. Aufgrund der bislang geringen Leerstandquote (die sich nach wie vor auf einem niedrigen Niveau von 2,2 % bewegt) und der Angebotsknappheit wiesen sowohl die Spitzenmieten mit 25,50 Euro sowie die Durchschnittsmieten mit 17,50 Euro neue Rekordwerte auf. Die insbesondere durch die Corona-Pandemie ad-hoc hervorgerufene moderne Arbeitsweise im Homeoffice, wird möglicherweise gewisse Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage in der Zukunft haben. Inwieweit diese aktuelle Entwicklung jedoch von Dauer sein wird, hängt unter anderem von den hierdurch verursachten gesellschaftlichen Folgen ab. Vor allem spielt die Digitalisierung der Arbeitswelt und damit die allgegenwärtige Thematik der künstlichen Intelligenz eine wesentliche Rolle für die multiple Nutzung der Büroflächen.

Der seit einigen Jahren immer mehr um sich greifende Strukturwandel im Einzelhandel, wie der Rückgang im stationären Handel bei gleichzeitigem Zuwachs im Onlinegeschäft, oder dass sich drastisch verändernde Einkaufsverhalten und die Erwartungen an das Einkaufserlebnis, wurden durch den Lockdown massiv verstärkt. Der hierdurch verursachte drastische Einbruch des Konsumklimas führt zu einer äußerst bedrohlichen Situation im Einzelhandelssektor. Viele Einzelhändler stehen von einer Insolvenz bzw. Geschäftsaufgabe. Konsequenzen sind erhebliche Auswirkungen auf die Mietzahlungen in Form von Stundungen, Ausfällen bis hin zu hohen Mietreduzierungen. Allein in Stuttgart wird aller Voraussicht nach in Zukunft bei Einzelhandelsobjekten mit deutlichen Mietreduzierungen, kurzen Mietvertragslaufzeiten sowie einem wachsenden Leerstand zu rechnen sein.

Die durch die Pandemie im höchsten Maße getroffenen Immobilienklasse ist die der Hotelimmobilien. Die Einschränkungen der Reisetätigkeit sowie das Verbot von Veranstaltungen und Messen führen bei Hotels zu einer nie dagewesenen existenzbedrohenden Krise. Die Ungewissheit die Covid-19 an den Tag legt, wird unzweifelhaft nicht nur in 2020, sondern auch in den kommenden zwei Jahren zu einer „allgemeinen Durststrecke“ in der Hotelbranche führen, so dass aller Voraussicht nach erst ab dem Jahr 2023 von einem Niveau wie im Jahr 2019 ausgegangen werden kann. Entsprechend verminderte sich das Ergebnis im Hotelinvestmentmarkt im 1. Halbjahr 2020 um 21 % im Vergleich zum Vorjahr und damit auf 1,3 Milliarden Euro. Transaktionen wurden und werden aufgrund der Ungewissheit verschoben oder eine Absage erteilt. Zudem hält sich die Bankenwelt mit der Finanzierung von Hotelinvestments stark zurück. Dennoch stellen Hotels eine nach wie vor attraktive Immobilienklasse dar, die sich – sobald die Unsicherheiten kontrollierbar werden und sich damit die Finanzierungsbedingungen verbessern – wieder erholen wird.

Trotz der zahlreichen Unwägbarkeiten in den verschiedenen Immobilien-Assetklassen, in denen auch die STINAG-Gruppe investiert ist, verfügt die STINAG über ein risikodiversifizierendes gesundes Immobilienportfolio, das auf einer stabilen Finanz- und Ertragsbasis beruht. Die strategische Bereinigung sowie zugleich der zukunftsorientierte Ausbau des Immobilienbestandes bewähren sich insbesondere in einer solchen Krisensituation. Altobjekte im Gastronomie- wie auch im Einzelhandelsbereich, die in der aktuellen Corona-Situation erhebliche Mieteinbußen sowie Leerstände verursacht hätten, wurden in den vergangenen Jahren zu guten Marktpreisen veräußert. Die seit 2013 getätigten Reinvestitionen in Wohn- und Pflegeimmobilien erwiesen sich als die richtige strategische Ausrichtung. Zwar sind derzeit unsere Hotelobjekte am Stuttgarter Flughafen infolge der Pandemieauswirkungen negativ belastet, allerdings überzeugen diese durch ihre Toplage, Langfristigkeit und Pächterstabilität, so dass in Zukunft an diesem Standort Schritt für Schritt wieder zur ursprünglichen Planungssituation zurückgefunden werden kann.

Die Revitalisierung unserer Geschäftshäuser, ausgestattet mit modernen hoch technologisierten Büroflächen sowie auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichteten Gastronomie- und Handelsflächen, wird zu langfristigen Miet- und Wertsteigerungen führen. Aktuell steht hier das Geschäftshaus Königstraße 45 im Vordergrund, das aller Voraussicht nach im Sommer 2021 fertiggestellt sein wird. Die Komplettsanierung des 1954 erbauten Gebäudes umfasst die neue Flächenaufteilung, die Gebäudetechnik, die Aufzugsanlage sowie die Fassade. Das Investitionsvolumen für das rund 4.250 m² geplante große Geschäftshaus bewegt sich über 20,0 Millionen Euro. Insgesamt wird diese Immobilie zu einer kompletten Neugestaltung und damit Belegung des dortigen Umfeldes beitragen, was sich in der Zukunft in einer Wertsteigerung zeigen wird. Zugleich beginnen wir mit der Revitalisierung eines benachbarten Bestandsobjektes, das ebenfalls einer geänderten zukunftsorientierten Nutzung zugeführt wird.

Für die geplante Ausweitung des Investitionsvolumens in den kommenden drei bis fünf Jahren verfügt die STINAG auf Basis einer Eigenkapitalquote von rund 80 % über eine sehr gute finanzielle Ausstattung, so dass Fremdkapital in Form von langfristigen und zinsgünstigen Objektfinanzierungen beigemischt werden kann.

Bericht zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz- und Ergebnislage

Die konzernweite Gesamtleistung lag bei 9,4 Millionen Euro und folglich leicht unter dem Vorjahresvergleichszeitraum (9,7 Millionen Euro). Hauptgründe für diese Entwicklung im ersten Halbjahr 2020 waren vor allem die verkaufs- und entwicklungsbedingten Mieterlös-

rückgänge sowie die durch die Pandemie hervorgerufenen Mietstundungen, insbesondere bei unseren Hotelobjekten.

Einen deutlichen Rückgang um 1,8 Millionen Euro auf 0,5 Millionen Euro zum 30. Juni 2020 verzeichneten die sonstigen betrieblichen Erträge. Dies ist vor allem auf die in 2019 erzielten Erlöse von Gebäudeverkäufen, Erträge aus Rückstellungs- und Wertberichtigungsaufösungen zurückzuführen.

Die Aufwandsseite betrachtet, lagen die Materialaufwendungen mit 0,6 Millionen Euro sowie die Personalaufwendungen mit 0,9 Millionen Euro auf Vorjahresniveau. Hingegen erhöhten sich die Abschreibungen deutlich um 1,1 Millionen Euro auf 3,5 Millionen Euro, was im Wesentlichen mit den handelsrechtlichen Abschreibungen auf das im Dezember 2019 bilanzierte Kongresshotel sowie dessen Ausstattungen begründet ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit 2,4 Millionen Euro nahezu auf dem Niveau des Vorjahresvergleichszeitraumes. Dabei erhöhten sich die Aufwendungen für den Betrieb auf 1,3 Millionen Euro, (+ 0,3 Millionen Euro) was auf turnusmäßige Instandhaltungsaufwendungen in Bezug auf technische Anlagen und Brandschutzmaßnahmen beruht. Die Verwaltungsaufwendungen blieben unverändert bei 0,5 Millionen Euro. Des Weiteren wiesen die sonstigen Aufwendungen einen deutlichen Rückgang von 0,7 Millionen Euro auf, was auf die bereinigte Vertragsstrafe bezüglich des Kongresshotels gegenüber dem Betreiber zurückzuführen ist. Zugleich ist aber auch die Coronakrise bislang nicht spurlos an uns vorüber gegangen. Für einzelne Miet- und Pachtverhältnisse mit unseren gewerblichen Mietern im Einzelhandel sowie Hotel- und Gastronomiegewerbe wurden in Form von individuellen Vereinbarungen hinsichtlich Zahlungsaufschüben oder befristeten Aussetzungen mit befristeten Rückzahlungen angemessene Wertberichtigungen in Höhe von 0,5 Millionen Euro vorgenommen.

Das Finanzergebnis lag mit -0,9 Millionen Euro wiederum auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2019. Bedingt durch latente Steuererträge sowie rückläufige Ertragssteuern infolge eines vermindertes Ergebnisses betrugen die Steuern vom Einkommen und Ertrag lediglich 0,2 Millionen Euro (im Vorjahr: 0,9 Millionen Euro).

Das sonderbeeinflusste Konzernergebnis zum 30. Juni 2020 beträgt damit 1,8 Millionen Euro, nach 4,3 Millionen im Vorjahresvergleichszeitraum.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag bei 245,0 Millionen Euro und folglich nur leicht unter dem Wert zum 31. Dezember 2019. Die Vermögenslage verzeichnete insbesondere bei den Sachanlagen einen kumulierten Zuwachs von 1,9 Millionen Euro auf 195,4 Millionen Euro infolge von Nachaktivierungen für das Kongresshotel für technische Anlagen sowie Gebäude und Baukosten für das Geschäftshaus Königstraße 45 in Höhe von 4,5 Millionen Euro bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Abschreibungen auf Sachanlagen vor allem für das Kongresshotel von 2,2 Millionen Euro. Der Anstieg bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen um 1,9 Millionen Euro und damit auf 9,0 Millionen Euro zum Berichtsstichtag resultiert im Wesentlichen aus der infolge der Corona-Pandemie erhöhten Forderungen, bereinigt um die Einzelwertberichtigungen der Mieten von 1,6 Millionen Euro. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Investitionszahlungen, vor allem für die Königstraße 45, lag der Finanzmittelbestand bei 27,2 Millionen Euro nach 32,3 Millionen Euro zum 31. Dezember 2019.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital leicht auf 151,7 Millionen Euro. Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten resultiert ausschließlich aus der in der virtuellen Hauptversammlung am 30. Juni 2020 beschlossenen Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro, deren Auszahlung jedoch erst zum 03. Juli 2020 und damit nach dem Halbjah-

resstichtag erfolgte. Des Weiteren verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,0 Millionen Euro auf 66,9 Millionen Euro, aufgrund von Tilgungszahlungen.

Mitarbeiter

Der konzernweite Personalbestand zum 30. Juni 2020 lag bei 15, wie auch zum 31. Dezember 2019. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der STINAG Real Estate GmbH.

Dividendenausschüttung

Die virtuelle Hauptversammlung der STINAG Stuttgart Invest AG am 30. Juni 2020 hat für das Geschäftsjahr 2019, wie in den Jahren zuvor, eine konstante Dividendenausschüttung von 11,2 Millionen Euro beschlossen.

Chancen- und Risikobericht

Im ersten Halbjahr 2020 haben sich im Vergleich zum Chancen- und Risikobericht zum 31. Dezember 2019 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Das Risikomanagementsystem ist im Geschäftsbericht 2019 auf den Seiten 30 und 31 ausführlich beschrieben. Es liegen derzeit keine Erkenntnisse aus der Analyse unserer Risikofelder vor, wonach sich die Risikolage gegenüber dem Konzernjahresabschluss 2019 verändert hat. Für die Gesellschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken vorhanden oder ersichtlich. Soweit notwendig wurde zur Absicherung erkennbarer Risiken ausreichend Vorsorge getroffen.

Ausblick

Infolge des Lockdowns und der noch nicht ausgestandenen Corona-Pandemie kommt es vor allem bei den Einzelhandels-, Hotel- und Gastronomiebetrieben zu erheblichen Umsatz- und Ergebniseinbußen, was sich darin niederschlägt, dass die Erfüllung von vertraglichen Verpflichtungen seitens der Mieter/Pächter nicht oder nur zum Teil erfolgen kann. Deshalb wurden und werden für bestehende Miet- und Pachtverhältnisse Zahlungsaufschübe, befristete Aussetzungen mit Rückzahlungen bei gleichzeitiger sinnvoller Verlängerung der Miet- und Pachtverträge vereinbart. Ansonsten sind unsere weiteren Immobilien bzw. Flächen von der coronabedingten Beeinflussung nicht betroffen. Inwieweit die Coronakrise im 2. Halbjahr 2020 die Miet- und Pachtverhältnisse weiterhin und damit die Umsatz-, Ergebnis- und Cashflowentwicklung des STINAG-Konzerns belasten wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Für mögliche Ausfallrisiken sind und werden weiterhin angemessene Wertberichtigungen vorgenommen. Zugleich werden einzelne risikobehaftete Flächen unserer Bestandsobjekte einer mit Blick auf die nächsten Jahre entsprechend den Anforderungen des Marktes geänderten zukunftsorientierten Nutzung sowie einer Vermietung zugeführt.

Neben dem operativen Vermietungsgeschäft widmen wir uns insbesondere weiteren Projektentwicklungen mit renditestarken Perspektiven, langfristigen Mietverträgen und finanziell stabilen Mietern. Im Fokus stehen derzeit vor allem die Revitalisierungen von Bestandsobjekten, wie das sich derzeit im Bau befindliche Objekt Königstraße 45 sowie das am Beginn der Konzeption stehende weitere Geschäftshaus auf der Königstraße. Weitere Projektierungen, vor allem im Pflege-, Health-Care-, Büro- und Wohnsektor werden derzeit geprüft, damit in den kommenden Jahren die STINAG-Gruppe weitere Wertsteigerungen verzeichnen wird.

2. Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020

Konzernbilanz (HGB) zum 30.06.2020

	<u>30.06.2020</u> EUR	<u>31.12.2019</u> EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	787.010,08	472.868,96
II. Sachanlagen	195.354.880,37	193.419.824,66
III. Finanzanlagen	12.015.908,27	12.016.252,50
	208.157.798,27	205.908.946,12
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.009.224,82	7.072.772,45
II. Sonstige Wertpapiere	3.055.619,39	1.078.169,39
III. Flüssige Mittel	24.097.657,20	31.179.493,23
	36.162.501,41	39.330.435,07
C. Aktive Rechnungsabgrenzung	675.393,79	681.923,79
	<u>244.995.693,92</u>	<u>245.921.304,98</u>
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	39.000.000,00	39.000.000,00
Eigene Anteile	-294.689,20	-294.689,20
	38.705.310,80	38.705.310,80
II. Kapitalrücklage	1.050.198,22	1.050.198,22
III. Gewinnrücklagen	109.872.271,55	109.872.271,55
IV. Konzernbilanzgewinn	1.780.278,60	11.811.410,92
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	256.786,15	245.875,66
	151.664.845,32	161.685.067,15
B. Rückstellungen	3.897.791,40	4.400.534,72
C. Verbindlichkeiten	81.150.357,07	71.549.334,16
D. Passive Rechnungsabgrenzung	119.590,13	50.668,95
E. Passive latente Steuern	8.163,100,00	8.235.700,00
	<u>244.995.693,92</u>	<u>245.921.304,98</u>

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) für das erste Halbjahr 2020

	30.06.2020	30.06.2019
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	9.433.384,07	9.707.117,65
2. Gesamtleistung	9.433.384,07	9.707.117,65
3. Sonstige betriebliche Erträge	486.317,04	2.272.340,30
	9.919.701,11	11.979.457,95
5. Materialaufwand	587.142,54	587.142,54
6. Personalaufwand	928.583,14	922.777,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.489.211,27	2.420.711,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.381.432,90	2.339.134,91
9. Betriebsergebnis	2.533.331,26	5.709.691,05
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	907,27	1.251,98
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.660,77	22.570,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	980.267,62	946.255,34
13. Finanzergebnis	-947.699,58	-922.432,75
14. Ergebnis vor Steuern	1.585.631,68	4.787.258,30
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latenter Steuerertrag TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 1.703)	207.969,59	926.800,03
16. Ergebnis nach Steuern	1.377.662,09	3.860.458,27
17. Sonstige Steuern	232.872,42	210.838,14
18. Konzernergebnis	1.144.789,67	3.649.620,13
19. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	-10.910,49	-13.432,58
20. Konzerngewinnvortrag	11.811.392,92	11.837.695,86
21. Ausschüttungen	-11.164.993,50	-11.164.993,50
22. Bilanzgewinn	<u>1.780.278,60</u>	<u>4.308.889,91</u>

Allgemeine Hinweise

Das Mutterunternehmen ist unter der Firma STINAG Stuttgart Invest AG mit Sitz in Stuttgart im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer HRB 66 eingetragen.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des HGB und des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Einige Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 265 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m. § 298 Abs. 1 HGB im Anhang gesondert ausgewiesen, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Soweit nicht anders vermerkt, sind die Werte in den tabellarischen Aufgliederungen in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss umfasst neben der STINAG Stuttgart Invest AG unverändert 14 voll konsolidierte inländische Tochtergesellschaften.

Konsolidierungsgrundsätze

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der sogenannten Erwerbsmethode wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an einem Tochterunternehmen mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Die Kapitalkonsolidierung für Gesellschaften oder zugekaufte Kapitalanteile, die vor dem 01. Januar 2010 erstmalig konsolidiert wurden, wurde nach der Buchwertmethode zum Zeitpunkt vorgenommen. Unterschiedsbeträge wurden soweit wie möglich den betreffenden Aktivposten zugeordnet; der Restbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze sowie Aufwendungen und Erträge innerhalb des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Zwischengewinne und -verluste wurden gemäß § 304 Abs. 2 HGB wegen Geringfügigkeit nicht eliminiert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses waren unverändert zur Vergleichsperiode die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Dabei wird den Grundsätzen vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung Rechnung getragen.

Die Abschlüsse der in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen wurden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden bei Zugang zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die zu erwartenden Nutzungsdauern zwischen 3 und 20 Jahren linear abgeschrieben. Geschäfts- oder Firmenwerte einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Den Abschreibungen liegen bei den beweglichen Anlagen Nutzungsdauern von 3 bis 15 Jahren, bei Gebäuden Nutzungsdauern bis zu 50 Jahren zugrunde. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von 250,00 EUR sind im Jahr des Zugangs als Aufwand erfasst worden. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von mehr als 250,00 EUR bis 800,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens werden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Bei den **Finanzanlagen** werden Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Ausleihungen ist allen risikobehafteten Posten durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zu Nennwerten abzüglich der Wertabschläge für Einzelrisiken und für das allgemeine Kreditrisiko bilanziert.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu den niedrigeren Werten, die sich aus den Börsen- oder Marktpreisen am Stichtag ergeben, angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d. h. einschließlich künftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Rentenähnliche Verpflichtungen sind zum Barwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten bestehen nicht.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Konzernabschluss und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Dabei werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung latenter Steuern nach § 274 HGB unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Die STINAG Stuttgart Invest AG wendet die sogenannte „Einfrie-

runismethode“ an, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Anlagevermögen

	30.06.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen	364	15
Geschäfts- oder Firmenwert	423	458
	<u>787</u>	<u>473</u>
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	181.028	183.261
Technische Anlagen und Maschinen	740	698
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.739	6.125
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.848	3.336
	<u>195.355</u>	<u>193.420</u>
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	12.016	12.016
	<u>12.016</u>	<u>12.016</u>
	<u>208.158</u>	<u>205.909</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	30.06.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.614	265
Sonstige Vermögensgegenstände	7.395	6.808
	<u>9.009</u>	<u>7.073</u>

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist durch die Corona-Pandemie verursacht. Hierfür wurden angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Sonstige Wertpapiere

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Anleiheanlagen mit Laufzeiten von September 2020 bis Juni 2023.

Eigenkapital

Das Grundkapital der STINAG Stuttgart Invest AG beträgt unverändert 39,0 Millionen Euro. Es ist nach wie vor eingeteilt in 15 Millionen nennbetragslose Inhaberstückaktien.

Die STINAG hatte bis zum Stichtag unverändert 113.342 Stück nennbetragslose eigene Aktien im Bestand. Der Anteil der eigenen Aktien am Grundkapital beträgt 0,76 %.

Die Kapitalrücklage bei der STINAG Stuttgart Invest AG enthält den Betrag, der bei Ausgabe der Aktien über den Nennwert hinaus einbezahlt worden ist. Sie beträgt unverändert 1.050 TEUR.

Die Gewinnrücklagen beinhalten neben den freien Rücklagen unverändert die ausschüttungsgesperreten gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 2.850 TEUR.

Rückstellungen

	30.06.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	221	668
Sonstige Rückstellungen	3.677	3.733
	<u>3.898</u>	<u>4.401</u>

Verbindlichkeiten

	30.06.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.939	67.938
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.004	2.406
Sonstige Verbindlichkeiten	12.207	1.205
	<u>81.150</u>	<u>71.549</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten die noch offene Dividendenausschüttung in Höhe von 11.164 TEUR.

Passive latente Steuern

Die bestehenden Bilanzdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzwerten resultieren aus Differenzen im Anlagevermögen bei immateriellen Vermögensgegenständen, bei Grundstücken und Gebäuden und bei steuerlichen Rücklagen nach § 6b EStG (passive Latenzen) sowie bei Pensions- und sonstigen Rückstellungen (aktive Latenzen). Für bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge wurden aktive Latenzen berücksichtigt. Im Saldo führt die Berechnung zu passiven Latenzen. Der Berechnung wurden unternehmensspezifische Steuersätze von 15,83 % bzw. 30,53 % und für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag 14,7 % zugrunde gelegt. Auf die Aktivierung von latenten Steuern aus Einzelabschlüssen wurde in Ausübung des Ansatzwahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im wesentlichen Mieterlöse aus eigenen Objekten.

Abschreibungen

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den erstmals ganzjährig anfallenden Abschreibungen für das Kongresshotel.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Position beinhaltet im Wesentlichen die Aufwendungen für Betrieb und Verwaltung und durch die Corona-Pandemie verursachte Wertberichtigungsaufwendungen auf Mietforderungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Zinsen auf Bankdarlehen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ausweis beinhaltet Ertragsteuern und latente Steuern.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten im Wesentlichen die Grundsteuern.

Sonstige Angaben

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Elkart, Stuttgart,
Diplom-Kaufmann, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Vorsitzender

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

- MAHLE Behr Verwaltung GmbH, Stuttgart – stellvertretender Vorsitzender
- Moninger Holding AG, Karlsruhe – Vorsitzender (bis 15.01.2020)
- Sinner Aktiengesellschaft, Karlsruhe – Vorsitzender (bis 15.01.2020)

Erwin R. Griesshammer, Zürich, Rechtsanwalt
Stellvertretender Vorsitzender

Robin von Gemmingen, Diplom-Kaufmann

Vorstand

Heike Barth, Diplom-Ökonomin
Vorsitzende

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2020 wurden keine wesentlichen marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt.

Erklärung zur prüferischen Durchsicht

Der Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Stuttgart, 24. August 2020

Der Vorstand