



Halbjahresabschluss 2018

- Einzelabschluss -

gieag.de



Der Halbjahresabschluss der GIEAG Immobilien AG (GIEAG) zum 30.06.2018 wird auf der Unternehmenswebsite veröffentlicht und nicht beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers (Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln) eingereicht bzw. nicht im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht. Die Gesellschaft ist nach den gesetzlichen Vorschriften nicht verpflichtet einen Lagebericht aufzustellen.

Gerlingen Work, Gerlingen Stuttgart (von PSK Architekten)





Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, Geschäftspartner und Mitarbeiter,

im ersten Halbjahr 2018 haben wir die positive Geschäftsentwicklung sehr erfolgreich fortgesetzt und wichtige Fortschritte bei unseren Projekten erreicht. Gleichzeitig sind wir für die Zukunft sehr zuversichtlich und sehen uns gut auf Kurs für unser gesetztes Jahresziel 2018. Wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr weiterhin eine Umsatzsteigerung und einen deutlich Jahresüberschuss positiven auf Konzernebene.

Die Aussagekraft unserer Finanzkennzahlen zum Halbjahr 2018 ist allerdings begrenzt, da diese auf Basis des Einzelabschlusses erstellt wurden und nicht im Rahmen eines konsolidierten Konzernabschlusses. Wir erzielten in den ersten sechs Monaten 2018 in der AG einen Umsatz von 1.62 Mio. Euro nach 1,69 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Dabei setzen sich die Umsatzerlöse der Einzelgesellschaft insbesondere aus den Innenumsätzen im Rahmen von Projektentwicklungs-, Asset-Management-, Service- und Dienstleistungsverträgen sowie Haftungsvergütungen zusammen. Das Ergebnis nach Steuern belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf -0,64 Mio. Euro nach -0,02 Mio. Euro ein Jahr zuvor.

Zu den operativen Highlights auf Konzernebene in den ersten sechs Monaten 2018 gehört der profitable Verkauf eines Bürokomplexes in Stuttgart an einen institutionellen Investor. Wir hatten die rund 5.000 Quadratmeter große Büroimmobilie erst zum Jahreswechsel 2017/2018 leerstehend übernommen und anschließend umfassend saniert. Mit dem Land Baden-Württemberg

konnten wir dann gleich zu Jahresbeginn 2018 einen langfristigen Mietvertrag über die gesamte Mietfläche abschließen. Dies war natürlich ein ganz entscheidendes Kriterium für den profitablen Verkauf des Objektes so zeitnah nach der Revitalisierung und bestätigt noch einmal unsere Expertise im Asset Management und in der wertschöpfenden Entwicklung von modernen Immobilien.

Nach Berichtszeitraumende, im Juli 2018, ist uns ein weiterer Verkauf gelungen. Wir haben unsere rund 67.000 Quadratmeter große Loaistikimmobilie in Erfurt an Gewerbeimmobilien-Investor institutionellen für 53,9 Mio. Euro veräußert. Dadurch fließt uns ein Gewinnbetrag im unteren zweistelligen Mio.-Euro-Bereich zu. den wir Jahresabschluss 2018 in unseren Büchern abbilden werden. Mit dem Logistikkonzern LGI Logistics Group International GmbH hatten wir am Jahresende 2017 einen langfristigen Mietvertrag für über 80 Prozent der gesamten Nutzfläche der Immobilie abschließen können. Auch das spricht für die Qualität der Immobilie und die sehr gute Standortwahl. Mit dem Verkauf haben wir nun die von uns erreichte Wertsteigerung des Objekts am Markt heben können.

Auch bei anderen Großprojekten haben wir weitere Erfolge erzielt. Bei "MayOffice" und "MayLiving" auf dem Stuttgarter Pragsattel konnten wir im Juni 2018 mit dem Bau der geplanten ca. 70 Eigentumswohnungen sowie ca. 10.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen beginnen und haben bereits in diesem frühen Stadium der Projekte ein großes Interesse von potenziellen Mietern und



Käufern an den Wohnungen und Gewerbeflächen verzeichnet. Wir wollen die Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt mehr als 70 Mio. Euro in 2020 fertigstellen.

Bei unserem Immobilienproiekt "Gerlingen Work" mit einem Gesamtvolumen im deutlich zweistelligen Mio.-Euro-Bereich haben wir im Frühjahr 2018 eine Teilbaugenehmigung erhalten und daraufhin mit den Erdarbeiten begonnen. Im Juli haben wir dann die Baugenehmigung für das gesamte Projekt nahe Stuttgart bekommen und sehen uns weiterhin sehr gut im Plan, das Projekt in zwei Etappen bis zum Jahr 2020 abzuschließen. errichten auf dem ca. Quadratmeter großen Grundstück in Gerlingen ein modernes fünfstöckiges Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 30.000 Quadratmetern. Bereits jetzt haben wir über Prozent der geplanten Bürofläche vermieten und mit der Firma Bosch einen namhaften Ankermieter gewinnen können.

Planmäßig verlaufen auch die Baumaßnahmen bei unserem Wohnprojekt "Der Kirschgarten" in Geretsried bei München und wir konnten bereits sämtliche geplanten 68 Eigentumswohnungen, die wir in den drei Stadthäusern errichten, verkaufen. Parallel dazu erstellen wir dort ebenfalls bis zum Frühjahr 2019 ein Mehrfamilienhaus mit 30 Mietwohnungen. Wir verzeichnen auch bei diesen Wohnungen bereits eine hohe Nachfrage seitens potenzieller Mieter.

Es ist uns wichtig, unsere Aktionäre auch weiterhin an unserer positiven Geschäftsentwicklung zu beteiligen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 wurde nach Zustimmung der der ordentlichen Juni 2018 Hauptversammlung im eine Dividende von 0,36 Euro je Aktie gezahlt. Diese Ausschüttung übertraf das Niveau des Vorjahres um 0,12 Euro je Aktie.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch künftig auf unserem Wachstumsweg begleiten.

Wir bedanken uns bei allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und bei unseren Geschäftspartnern und Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit.

Herzlichst

Philipp Pferschy

Vorstand

Thomas Männe Vorstand



Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 30. Juni 2018	6
Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.18	8
Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018	9





Bilanz zum 30. Juni 2018

AKTIVA

_		30.06.2018	30.06.2017
		EUR	EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.757,24	6.145,24
II.	Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.751,17	222.156,63
III.	Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	2.742.723,67	4.460.329,67
В.	Umlaufvermögen		
l.	Vorräte		
	in Ausführung befindliche Bauaufträge	792.334,00	772.334,00
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308.071,08	216.138,52
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.392.672,21	15.840.304,37
3.	sonstige Vermögensgegenstände	3.352.262,97	2.313.266,76
		19.053.006,26	18.369.709,65
III.	Wertpapiere		
1.	sonstige Wertpapiere	983.383,80	333.639,44
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.205.836,00	451.932,16
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.758,00	7.796,00
		27.194.550,14	24.624.042,79



			PASSIVA
		30.06.2018	30.06.2017
		EUR	EUR
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital eigene Anteile	4.200.000,00 -44.950,00	4.200.000,00 -44.950,00
	eingefordertes Kapital	4.155.050,00	4.155.050,00
II.	Kapitalrücklage	93.366,60	93.366,60
III.	Gewinnrücklagen gesetzliche Rücklage	443.434,29	332.944,15
IV.	Bilanzgewinn	2.990.412,38	2.501.497,73
В.	Rückstellungen		
1.	Steuerrückstellungen	0,00	7.668,00
2.	sonstige Rückstellungen	1.256.472,50	487.410,18
		1.256.472,50	495.078,18
C.	Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.186.999,14	4.135.425,95
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.282,29	259.889,55
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen	233.202,29	239.009,33
	Unternehmen	12.031.852,89	9.829.057,15
4.	sonstige Verbindlichkeiten	2.803.680,05	2.821.733,48
		18.255.814,37	17.046.106,13
		27.194.550,14	24.624.042,79



Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. – 30.06.18

		30.06.2018 EUR	30.06.2017 EUR
1.	Umsatzerlöse	1.623.138,24	1.691.874,64
2.	sonstige betriebliche Erträge	54.844,67	40.056,22
3.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-20.589,80	-414.955,51
4. a) b)	Personalaufwand Löhne und Gehälter soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.402.217,74 -117.867,14 -1.520.084,88	-856.873,54
5. a)	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-33.227,47	-25.856,76
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-699.090,68	-394.448,51
7.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	213.687,05	193.821,88
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-251.138,15	-245.254,38
9.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-7.668,00
10.	Ergebnis nach Steuern	-632.461,02	-19.303,96
11.	sonstige Steuern	-3.129,08	-3.100,06
12.	Jahresfehlbetrag	-635.590,10	-22.404,02
13.	Gewinnvortrag	3.626.002,48	2.523.901,75
14.	Bilanzgewinn	2.990.412,38	2.501.497,73



Anhang zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2018

I. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Gesellschaft GIEAG Immobilien AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 130721 eingetragen.

II. Angaben zu Inhalt und Gliederung des Zwischenabschlusses

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft wurde mit Satzung vom 07.12.1999 errichtet.

Der Zwischenabschluss zum 30.06.2018 wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Regelungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** sind mit den Anschaffungskosten abzüglich der linearen Abschreibung angesetzt worden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Es wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Abschreibungszeitraum entspricht der für zulässig gehaltenen branchenüblichen Nutzungsdauer bzw. den voraussichtlichen Restnutzungsdauern. Die Geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** ist mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Die **Vorräte** wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nennbeträgen bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die **Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind unter Berücksichtigung des strenger Niederstwertprinzips mit dem Kurswert bzw. als Höchstwert mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Das **Guthaben bei Kreditinstituten** erfolgte der Ansatz mit dem Nennwert.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit den Nennbeträgen angesetzt.

Die **Rückstellungen** sind in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen wurden berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt mit dem vorsichtig geschätzten Erfüllungsbetrag.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.



IV. Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	davon Restlaufzeit		
Art der Forderung	bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	
	in EUR	in EUR	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	308.071,08	0,00	
	(Vj.: 216.138,52)	(Vj.: 0,00)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	15.392.672,21	
	(Vj.: 0,00)	(Vj.: 15.840.304,37)	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.336.422,55	2.015.840,42 (Vj.:	
	(Vj.: 333.883,27)	1.979.383,49)	
Gesamt	1.644.493.63	17.408.512,63	
	(Vj.: 550.021,79)	(Vj: 17.819.687,86)	

Bei den **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** bestehen in Höhe von TEUR 536 Mitzugehörigkeiten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von TEUR 14.857 Mitzugehörigkeiten zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Das Grundkapital beträgt Euro 4.200.000,00 und ist eingeteilt in 4.200.000,00 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Berichtsgesellschaft hält zum Bilanzstichtag 44.950 eigene Stückaktien zur Gewinnung strategischer Investoren sowie zur Finanzierung von Akquisitionen (§ 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG), die sie im Juli 2013 und Januar 2012 erworben hat. Der rechnerische Nennwert der eigenen Anteile beträgt zum Bilanzstichtag EUR 44.950. Der Anteil am Grundkapital zum Bilanzstichtag beträgt 1,1 %.

Die Verbindlichkeiten weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	über 5 Jahre
	in EUR	in EUR	in EUR
Verb. gegenüber Kreditinstituten	3.017.827,14	169.172,00	0
	(Vj.: 2.864.939,55)	(Vj.: 1.270.486,40)	(Vj.: 0)
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	233.282,29	0	0
	(Vj.: 259.889,55)	(Vj.: 0)	(Vj.: 0)
Verb. geg. verbundenen Unternehmen	0	12.031.852,89	0
	(Vj.: 0)	(Vj.: 9.829.057,15)	(Vj.: 0)
Sonstige Verbindlichkeiten	258.415,55	2.545.264,50	0
	(Vj.: 404.227,86)	(Vj.: 2.417.505,62)	(Vj.: 0)
Gesamt	3.509.524,98	14.746.289,39	0
	(Vj.: 3.529.056,96)	(Vj.: 13.517.049,17)	(Vj.: 0)



Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe Mitzugehörigkeiten zu den **sonstigen Verbindlichkeiten.**

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Merkur Bank in Höhe von TEUR 846 sind mit Grundschulden am Objekt Dr.-Rank-Str. in Emmering in Höhe von TEUR 580 sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche gegenüber Käufern aus dem Verkauf dieser Grundstücke besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Eschenbach in Höhe von TEUR 1.200 sind mit Grundschulden am Objekt Bischof-Schraml-Str. in Erbendorf in Höhe von TEUR 6.000 besichert.

V. Haftungsverhältnisse

I.S.d. § 251 HGB bestanden zum Bilanzstichtag gegenüber Darlehensgebern zugunsten von verbundenen Unternehmen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 27.440 (Vj. TEUR 18.178). Aufgrund der wirtschaftlich stabilen Situation der Unternehmen rechnet die Gesellschaft derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme.

Die GIEAG Immobilien AG hat Ihre Anteile an der GIEAG Projekt 110 GmbH, an der GIEAG Projekt 170 GmbH und an der GIEAG Projekt 270 GmbH zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten bei der KSK Esslingen verpfändet.

VII. Sonstige Pflichtangaben

Organmitglieder

Während des ersten Halbjahres gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Herr Philipp Pferschy, m.a. hsg, München Herr Thomas Männel, Dipl.-Betriebswirt, München

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Herr Dr. Oscar Kienzle, Stiftungsvorstand, Kirchberg/Tirol (Österreich) (Vorsitzender) Herr Alexander Pferschy, Dipl.-Ing., München (stellvertretender Vorsitzender) Herr Günter Koller, Rechtsanwalt, München.

München, 28.09.2018

Variate a d

11 / 13







GIEAG Immobilien AG

Oettingenstraße 35 D-80538 München T +49 89 290516-0 F +49 89 290516-11 gieag.de info@gieag.de

Datum der Veröffentlichung: Oktober 2018