

RATINGCERTIFICATE

Stern Immobilien AG

82031 Grünwald, Deutschland

30. April 2013



A- STABLE

Geringes Ausfallrisiko

Corporate Bond Rating

Corporate Bond Rating

Gegenstand der Analyse sind die zu 6,25% verzinslichen Inhaberschuldverschreibungen („Stern Anleihe“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 20 Mio. EUR mit Fälligkeit Mai 2018, die die Stern Immobilien Aktiengesellschaft, Grünwald („Gesellschaft“, „Emittentin“) begeben wird. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch und die Zinszahlung dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Insgesamt beurteilt Scope die Emission mit einem Rating von A- mit einem stabilen Ausblick. Die Emission weist somit unter Rating- und Risikogesichtspunkten eine gute Qualität mit geringem Ausfallrisiko auf.

Die Analyse erfolgte auf Basis der Methodik Corporate Bond Ratings und setzt sich aus der Bewertung quantitativer und qualitativer Kriterien zusammen. Dieses Dokument ist in Verbindung mit dem vollständigen Ratingbericht zu erörtern, der die Einflussfaktoren des Ratings umfänglich dokumentiert und auf den Webseiten von Scope Ratings einzusehen ist.

Berlin, 30. April 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Thomas Morgenstern".

Thomas Morgenstern
COO Scope Ratings

Informationsquellen

- Liquiditäts-Modell bis 2018
- Anleihebedingungen
- Konzernjahresabschlüsse 2010 bis 2012 (teilweise nicht testiert)
- Ausgewählte Verträge und qualitative Dokumente
- Direkte Auskünfte des Managements

Durchführung

- Die Analyse wurde von der Scope Ratings unabhängig nach erfolgter Beauftragung erstellt.
- Der Auftraggeberin wurde ermöglicht, die Analyse vor der Veröffentlichung einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.
- Bei der Umsetzung des Ratings wurde die zum Zeitpunkt der Analyse aktuelle und gültige Methodik Corporations der Scope Ratings angewendet. Die Methodik Corporations kann auf der Homepage der Rating-Agentur unter www.scope-group.com eingesehen werden.
- Die Rechte der Veröffentlichung liegen ausschließlich bei der Scope Ratings.

Haftungsausschluss

Das vorliegende Dokument wurde von der Ratingagentur Scope Ratings im Rahmen eines Corporate Ratings erstellt. Alle in diesem Gutachten vorgenommenen Bewertungen beruhen auf Angaben, Dokumenten und Informationen, die öffentlich zugänglich waren oder vom Rating-Objekt oder dessen Umfeld zur Verfügung gestellt wurden. Das Rating wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen verfasst. Inhalt und Ergebnis stellen jedoch lediglich eine Meinungsäußerung der Scope Ratings GmbH dar. Für aufgrund des Rating-Gutachtens getroffene Entscheidungen und deren mögliche Schäden wird keine Haftung übernommen.



Scope ist eine der führenden unabhängigen Ratingagenturen in Europa. Die Kernbereiche der Unternehmensgruppe umfassen Credit Ratings, Investment Ratings und Management Ratings. Das Management Rating bewertet die Qualität eines Unternehmens in seiner Funktion als Dienstleister gegenüber seinen Vertragspartnern. Scope prüft, in welchem Maß das Unternehmen gegenüber Investoren oder anderen Dritten Chancen wahrnimmt und Risiken vermeidet. Bei der Bewertung stehen neben der Beurteilung der Unternehmensstruktur auch die Kompetenz des Managements und die historische Performance im Vordergrund.