



STERN
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht
für das Geschäftsjahr 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort an die Aktionäre und Lage der Gesellschaft	Seite 3
2. Bericht des Aufsichtsrats der STERN IMMOBILIEN AG	Seite 5
3. Jahresabschluss der STERN IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2010	
3.1. Bilanz zum 31. Dezember 2010	Seite 8
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010	Seite 10
3.3. Anhang für das Geschäftsjahr 2010	Seite 12
3.4. Bestätigungsvermerk DELTA Revision GmbH	Seite 17
4. Verkürzter Konzernabschluss der STERN IMMOBILIEN AG	
4.1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010	Seite 19
4.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010	Seite 20
4.3. Erläuterungen zum verkürzten Konzernabschluss	Seite 21
5. Impressum	Seite 25

1. Vorwort an die Aktionäre

„Immobilien, die es WERT sind.“

Sehr geehrte Aktionäre und Freunde der Gesellschaft,

2010 war für die STERN IMMOBILIEN AG ein ereignisreiches Jahr.

Im Juli 2010 wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und im Oktober, mit einem Aktienkapital von 1,425 Mio. EUR, an den Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse eingeführt. Zwar ist unsere Gesellschaft noch jung, unsere Erfolge können sich jedoch sehen lassen. Dies liegt an dem einzigartigen und langjährig erprobten Geschäftsmodell der STERN IMMOBILIEN AG.

Unser Kerngeschäft ist das aktive Management von hochprofitablen Beteiligungen an ausgewählten Immobilienprojekten und attraktiven Standorten, insbesondere in München und Kitzbühel. Hierbei konzentrieren wir uns auf spezielle Nischen, beispielsweise auf die Wert- und Ertragsoptimierung und den anschließenden Verkauf von qualitativ hochwertigen Dachgeschoßwohnungen oder Luxus-Wohnhäusern.

Die STERN IMMOBILIEN AG arbeitet außerordentlich effizient. Wir beschäftigen keine Mitarbeiter, sondern holen uns die erforderliche Fachexpertise über unser Partnernetzwerk.

Immobilienprojekte werden in separaten Gesellschaften abgewickelt, an der die STERN IMMOBILIEN AG und ein operativer Partner beteiligt sind. Die STERN IMMOBILIEN AG stellt der operativen Einheit ihr langjähriges Immobilien- und Finanzierungs-Know-how zur Verfügung und kümmert sich um Controlling und alle juristischen Fragen. Die Partner steuern ihren Marktzugang bei, d.h. Erwerb und Verkauf der Objekte. Die Partner selbst halten nennenswerte Anteile an den operativ tätigen Beteiligungsgesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die STERN IMMOBILIEN AG drei Immobilientransaktionen erfolgreich abgeschlossen. Es handelte sich dabei um ein ca. 2.700 m² großes Wohn- und Geschäftshaus mit 20 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten sowie 32 Tiefgaragen-Stellplätze im Münchner Stadtteil Haidhausen, um ein kleines Wohn- und Geschäftshaus unweit der Fußgängerzone in München sowie um eine luxuriöse Landhausvilla in Kitzbühel.

Zum Bilanzstichtag befanden sich sieben Immobilienobjekte in der Realisierungsphase. Hierzu zählt unter anderem ein ca. 53.500 m² großes Areal im Münchner Osten, welches teilweise an einen im MDAX gelisteten Konzern vermietet ist und über ein enormes Wertsteigerungspotential verfügt. Zwei Immobilienprojekte – hier handelt es sich ausnahmslos um Top-Villen mit Verkaufserlösen jenseits von fünf Mio. EUR - betreffen den Standort Kitzbühel. Unser einziges Immobilienprojekt, wo wir indirekt als klassischer Bauträger tätig sind, liegt in Landshut. Dort werden Eigentumswohnungen in Innenstadtlage, direkt an der Isar, verkauft.

Die im Bestand der Gesellschaft befindlichen Immobilienprojekte (zwei davon in München und eines in Bamberg) wurden zum Jahresende steuerneutral in die neu gegründete Stern Real Estate AG eingebracht. Als Grundlage für die Wertermittlung wurden entsprechende Wertgutachten angefertigt. Der Wert- und zugleich der Bilanzansatz der Stern Real Estate AG beträgt damit 3,1 Mio. EUR. Infolge der hohen Mietrendite soll die künftige Ausschüttung über sechs Prozent betragen.

Für das Geschäftsjahr 2010 hat die STERN IMMOBILIEN AG erstmals einen verkürzten Konzernabschluss erstellt, um die Transparenz gegenüber den Geschäftspartnern und Anteilseignern zu erhöhen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die STERN IMMOBILIEN AG einen Konzernumsatz von 7,6 Mio. EUR und einen Konzernjahresüberschuss von 1,8 Mio. EUR erzielen.

Das Eigenkapital im Konzern betrug zum Bilanzstichtag 4,0 Mio. EUR, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 14 Prozent. Im Einzelabschluss lag das Eigenkapital zum Jahresende bei 2,8 Mio. EUR (= 25,5 Prozent der Bilanzsumme). Zu berücksichtigen ist jeweils, dass eine Wandelanleihe in Höhe von 1,1 Mio. EUR nachrangig gestellt ist und mithin Eigenkapital ähnlichen Charakter aufweist.

Auf Basis des HGB-Einzelabschlusses wurde ein Bilanzgewinn von 579 TEUR erzielt. Zur Ausschüttung ist ein Betrag von 285 TEUR vorgesehen. Den Aktionären wird eine Dividendenzahlung von 0,20 EUR pro Aktie vorgeschlagen.

Auch die Kursentwicklung der Aktie an der Börse war bemerkenswert. Der Aktienkurs stieg mit Einführung der Aktien von 6,00 EUR auf 10,94 EUR zum Jahresende 2010. Im ersten Halbjahr 2011 hat sich der Kurs auf über 18,00 EUR erhöht. Im Vorfeld unseres Börsenlistings haben wir uns erstmals Kapital für unser Wachstum beschafft. Auch in Zukunft wollen wir unseren Kapitalmarktzugang für die Kapitalbeschaffung nutzen.

Die Kursentwicklung ist das Ergebnis unseres guten Starts in das laufende Geschäftsjahr. Im März 2011 konnte ein Tochterunternehmen der STERN IMMOBILIEN AG ein Geschäftshaus in der Nähe des Marienplatzes, im Zentrum von München, erwerben. Im Mai 2011 kamen ein bebauter Grundstück mit Gewerbeimmobilie in zentraler Lage in Hohenschäftlarn - südlich von München und nur wenige Kilometer vom Starnberger See entfernt – sowie zwei Wohnungen in München hinzu – eine Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Lehel. In Kitzbühel ist der Partner vor Ort in aussichtsreichen Verkaufsverhandlungen eines bereits fertig gestellten Objektes. Ein neues Grundstück in Bestlage von Kitzbühel wurde kürzlich erworben und eine Reihe weiterer interessanter Projekte haben wir in der Auswahl.

All dies macht uns sehr zuversichtlich für das Geschäftsjahr 2011. Wir erwarten ein besseres Ergebnis als in 2010 und planen eine Dividendenausschüttung mindestens in Vorjahreshöhe.

Der Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrats der STERN IMMOBILIEN AG

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beraten, überwacht und war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der strategischen Maßnahmen sowie über wichtige Geschäftsvorgänge und -vorhaben informiert. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen wurden dem Aufsichtsrat unter Angabe von Gründen erläutert. Alle zustimmungspflichtigen Maßnahmen und die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurden eingehend beraten. Soweit nach Gesetz oder Satzung erforderlich, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum abgegeben. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde auch außerhalb der Aufsichtsratssitzung durch den Vorstand über wichtige Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert und stand in ständiger Verbindung mit dem Vorstand.

Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2010 hat sich der Aufsichtsrat anhand regelmäßiger Zuleitung von Unterlagen über die aktuelle wirtschaftliche und strategische Situation der Gesellschaft, den Geschäftsverlauf bei den Projekten, die Risikoentwicklung und das aktive Risikomanagement sowie über neue Projekte unterrichten lassen. Die einzelnen Themen hat er intensiv hinterfragt und diskutiert.

In der Sitzung am 15. Dezember 2010 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die bestehenden Immobilienprojekte in München und Kitzbühel sowie über Projekte, die damals geprüft wurden. Bei der Aufsichtsratssitzung waren die Mitglieder des Aufsichtsrats vollzählig anwesend.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat die anderen Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von der Sitzung regelmäßig über den Geschäftsverlauf und einzelne Projekte informiert.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei ordentlichen Mitgliedern einschließlich des Vorsitzenden zusammen.

Nach Eintragung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 06. Juli 2010, besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Personen:

Hans Kilger, Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Andreas Beyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Hugo Obermeier

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der STERN IMMOBILIEN AG stellt gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen gesonderten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen auf (Abhängigkeitsbericht). Bei jedem der im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Rechtsgeschäfte und bei allen Maßnahmen, die getroffen oder unterlassen werden, hat die STERN IMMOBILIEN AG nach den Umständen, die bei Vornahme des Rechtsgeschäftes bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung erhalten bzw. wurde durch die getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen nicht benachteiligt. Die Schlusserklärung im Bericht lautet wie folgt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen, die getroffen oder unterlassen wurden, eine angemessene Gegenleistung erhalten bzw. wurde durch die getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen nicht benachteiligt.“

Jahresabschlussprüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde von der DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, freiwillig geprüft und hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen und wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Abschlussprüfung in seiner Sitzung am 09. Juni 2011 zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft und billigt damit den Jahresabschluss. Dieser ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz im vergangenen Jahr.

München, 9. August 2011

Hans Kilger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

3. Jahresabschluss der STERN IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2010

3.1 Bilanz zum 31. Dezember 2010	Seite 8
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010	Seite 10

BILANZ zum 31. Dezember 2010

STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Finanzanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		1.425.000,00	25.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.120.722,13		1.455.342,13	II. Kapitalrücklage		209.884,30	100.000,00
2. Beteiligungen	<u>2.585.081,32</u>	5.705.803,45	2.569.348,92	III. Gewinnrücklagen			
B. Umlaufvermögen				1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	0,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				IV. Bilanzgewinn		578.608,77	61.287,15-
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.630.513,90		30.047,00	- davon Verlustvortrag			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				Euro 61.287,15-			
Euro 456.133,83				(Euro 58.422,28-)			
(Euro 30.047,00)				B. Rückstellungen			
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.358.707,17		1.591.982,20	1. Steuerrückstellungen		0,00	403,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				2. sonstige Rückstellungen		<u>196.792,50</u>	0,00
Euro 477.500,00 (Euro 0,00)				C. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>54.552,86</u>	5.043.773,93	37.707,87	1. Anleihen		1.100.000,00	0,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.264,41	216.772,40	- davon konvertibel			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		181.521,55	0,00	Euro 1.100.000,00 (Euro 0,00)			
Übertrag		10.937.363,34	5.901.200,52	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.635.796,38	250.000,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				Euro 1.635.796,38			
				(Euro 250.000,00)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12.550,66	0,00
				Übertrag		2.748.347,04	314.115,85
						2.988.894,34	

BILANZ zum 31. Dezember 2010

STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		10.937.363,34	5.901.200,52	Übertrag	2.748.347,04	2.988.894,34	314.115,85
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 12.550,66 (Euro 0,00)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.253.511,65		2.640.496,26
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 2.253.511,65 (Euro 2.640.496,26)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.500,00		0,00
				6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.907.110,31</u>	7.948.469,00	2.946.588,41
				- davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 179,35)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 62,16 (Euro 0,00)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 355.299,53 (Euro 1.846.588,41)			
		<u>10.937.363,34</u>	<u>5.901.200,52</u>			<u>10.937.363,34</u>	<u>5.901.200,52</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		50.900,00	0,00
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		<u>0,00</u>	<u>20.000,00-</u>
3. Gesamtleistung		50.900,00	20.000,00-
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens		1.658.010,29	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	816,00		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>232,64</u>	1.048,64	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	1.000,00		0,00
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	151,50		750,00
ac) Werbe- und Reisekosten	13.707,71		0,00
ad) Kosten der Warenabgabe	120.000,00		5.950,00
ae) verschiedene betriebliche Kosten	47.532,87		681,04
b) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>1.000,00</u>	183.392,08	0,00
7. Erträge aus Beteiligungen		0,00	127.200,00
8. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		158.135,64	0,00
Übertrag		<u>1.682.605,21</u>	<u>99.818,96</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		1.682.605,21	99.818,96
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		157.628,59	88.837,45
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 130.914,97 (Euro 99.175,67)		608.990,65	188.114,72
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>0,00</u>	<u>3.407,04</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.231.243,15	2.865,35-
13. außerordentliche Aufwendungen		<u>12.738,46</u>	0,00
14. außerordentliches Ergebnis		12.738,46-	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,48-</u>
16. Jahresüberschuss		1.218.504,69	2.864,87-
17. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		61.287,15	58.422,28
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in andere Gewinnrücklagen		<u>578.608,77</u>	<u>0,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u><u>578.608,77</u></u>	<u><u>61.287,15-</u></u>

3.3 Anhang zum Geschäftsjahr 2010 der STERN IMMOBILIEN AG

Allgemeine Angaben

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 15. März 2010 wurde die STERN IMMOBILIEN AG durch Formwechsel der Stern Immobilien GmbH errichtet. Die Satzung der STERN IMMOBILIEN AG ist gemäß notariellem Protokoll vom 15. März 2010 festgestellt worden.

Der Jahresabschluss der STERN IMMOBILIEN AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten. Neben den Vorschriften des Aktiengesetzes waren bis zur Umwandlung auch die Vorschriften des GmbH-Gesetzes zu berücksichtigen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft das Optionsrecht einer im Berichtsjahr emittierten Wandelanleihe, das über den Zeitraum bis zur erstmöglichen Optionsausübung (31. August 2013) verteilt wird.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

In Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden verschiedene Anpassungen im Ausweis der Vorjahreszahlen vorgenommen, um die Vergleichbarkeit mit dem Berichtsjahr herzustellen.

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt Euro 1.400.000,00 (Vorjahr: Euro 1.100.000,00). Sie betreffen von einem Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft gewährte Darlehen.

Verlustvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Verlustvortrag von Euro 61.287,15 einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01. Januar 2010	Euro 100.000,00
Entnahme	Euro 100.000,00
Einstellung	Euro 209.884,30
Stand zum 31. Dezember 2010	Euro 209.884,30

Der auf dem im Jahr 2008 mit Besserungsschein verzichteten Darlehensteilbetrag in Höhe von Euro 100.000,00, der in 2008 als Einstellung in die Kapitalrücklage ausgewiesen wurde, ist aufgrund des Auflebens der Verbindlichkeit aus der Kapitalrücklage entnommen worden.

In die Kapitalrücklagen wurde im Geschäftsjahr ein Betrag von Euro 209.884,30 eingestellt. Dieser betrifft ein Agio für das Optionsrecht der im Berichtsjahr emittierten Wandelanleihe in Höhe von EUR 1.100.000,00. Die Laufzeit der Wandelanleihe beträgt von Ausgabe (05. August 2010) bis erstmöglichem Ausübungstermin (31. August 2013) 3 Jahre; der Abzinsungsbetrag wurde mit einem marktüblichen Zinssatz von 10 % errechnet. Die Wandelanleihe ist gemäß den Anlagebedingungen nachrangig gegenüber den Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der STERN IMMOBILIEN AG.

Entwicklung der Gewinnrücklagen

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 ist eine Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von EUR 578.608,77 vorgenommen worden.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung für den ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 578.608,77 vor:

Zur Ausschüttung ist ein Betrag von Euro 285.000,00 (= 0,20 EUR je Aktie) vorgesehen.

Auf neue Rechnung werden Euro 293.608,77 vorgetragen.

Mittelbar durch die STERN IMMOBILIEN AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 2010
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2.Verwaltungs KG*) <i>gehalten über Bavaria Real Estate II GmbH</i>	100,00	./.	876.000,31	./.	4.334.986,39
Rothemund GmbH & Co. Grundbesitz KG *) <i>gehalten über Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH Objekt am Prinzregententheater Beteiligungs GmbH</i>	49,87		4.858.612,47	./.	849.476,58

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 2010
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *)	47,45		98.568,83	./.	79.865,57
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *)	43,75		40.812,52	./.	130.870,46
Z&W GmbH & Co. Motorstraße KG *) <i>gehalten über Stern Real Estate AG</i>	100,00		57.936,12		1.298.348,56
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	./.	24.202,34	./.	34.919,80
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	10.332,32	./.	9.332,32
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00		692.568,72		674.005,53
KitzAlp GmbH & Co. Am Rebühel KG **) <i>gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH</i>	40,00	./.	2.613,80	./.	1.613,80

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften sind noch nicht festgestellt.

Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.425.000,00 ist eingeteilt in:

1.425.000 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1,00 Euro

Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Angaben über das genehmigte Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 24. August 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt Euro 712.500,00 zu erhöhen.

Am Bilanzstichtag bestand noch ein genehmigtes Kapital von Euro 712.500,00, das bis zum 24. August 2015 befristet ist.

Angaben über die Zahl der Wandelschuldverschreibungen und vergleichbaren Wertpapiere

Das von der Hauptversammlung am 25. August 2010 geschaffene bedingte Kapital von Euro 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen. Sie ist nur insoweit durchgeführt, als von diesem Umtauschrecht Gebrauch gemacht wird. Die neuen Aktien nehmen von Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch die Ausübung von Wandlungsrechten entstehen, am Gewinn teil.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 5 AktG

196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Die Stern Capital Management AG hat im August 2010 mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der STERN IMMOBILIEN AG gehört.

Grünwald, 26. Mai 2011

Iram Kamal
(Mitglied des Vorstands)

Ralf Elender
(Mitglied des Vorstands)

3.4 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers DELTA Revision GmbH

An die STERN IMMOBILIEN AG:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Mannheim, den 26. Mai 2011

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

4. Verkürzter Konzernabschluss der STERN IMMOBILIEN AG

4.1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010	Seite 19
4.2 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010	Seite 20

**Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich* 2009 T-EUR
1. Umsatzerlöse		7.618.799,69		0
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		-317.075,37		-20
3. Sonstige betriebliche Erträge		24.473,17		0
			7.326.197,49	-20
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-3.519.986,85		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-11.822,18		0
			-3.531.809,03	0
			3.794.388,46	-20
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-4.101,34		0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung:		-929,94 (0,00)		0 (0)
			-5.031,28	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-134.907,35	0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-689.216,11	-81
			2.965.233,72	-101
8. Erträge aus Beteiligungen		103.644,24		194
davon aus verbundenen Unternehmen:	91.363,40			(0)
9. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen		77.364,30		0
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00			(0)
10. Gewinne aus assoziierten Unternehmen		246.410,27		0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.219,56		22
davon aus verbundenen Unternehmen:	63,94			(0)
12. Verluste aus assoziierten Unternehmen		-4.889,37		0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-594.445,63		-115
davon an verbundene Unternehmen:	-296.680,59			(-99)
			-140.696,63	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			2.824.537,09	0
15. Außerordentliche Aufwendungen		-12.738,46		0
16. Außerordentliches Ergebnis			-12.738,46	
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-492.991,48	0
18. Sonstige Steuern			-2.381,99	0
19. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag übernommener Verlust			118.017,88	-3
20. Jahresüberschuss			2.434.443,04	-3
21. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Gewinn			-695.373,53	
22. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Verlust			85.817,44	0
23. Konzernjahresüberschuss			1.824.886,95	-3

* Da es sich um einen erstmaligen Konzernabschluss handelt sind als Vorjahresvergleichszahlen die Zahlen des Vorjahresabschlusses des Mutterunternehmens ausgewiesen.

4.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernabschluss

Erstkonsolidierung

Die Erstkonsolidierungen wurden nach der Neubewertungsmethode gem. § 301 Abs. 1 HGB vorgenommen.

Abgrenzung des Konsolidierungskreises

Die STERN IMMOBILIEN AG hält an verschiedenen Gesellschaften wirtschaftlich unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte, so dass ihr ein beherrschender Einfluss gem. § 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB zuzurechnen ist. Die Mehrheit der Stimmrechte wird häufig nicht über eine Beteiligung am Gesellschaftskapital der betreffenden Gesellschaften, sondern durch Unterbeteiligungen oder stille Gesellschaften erreicht, so dass eine Zurechnung dieser Stimmrechte zur STERN IMMOBILIEN AG aufgrund der Zurechnungsregeln des § 290 Abs. 3 HGB zu erfolgen hat. In den Konzernabschluss einbezogen wurden folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Konsolidierungsmethode
STERN IMMOBILIEN AG, Grünwald	Vollkonsolidierung
Isar Residences GmbH - Teilkonzern, Grünwald	Quotenkonsolidierung
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH, Grünwald	Vollkonsolidierung
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs GmbH, Grünwald	Vollkonsolidierung
Rothemund GmbH & Co Grundbesitz KG Objekt „Am Prinzregententheater“, Grünwald	Vollkonsolidierung
Stern Beteiligungs GmbH, Grünwald	Vollkonsolidierung
Stern Real Estate AG, Grünwald	Vollkonsolidierung
Z & W GmbH & Co. Motorstraße KG, Grünwald	Vollkonsolidierung

An dem Teilkonzern Isar Residences GmbH ist die STERN IMMOBILIEN AG wirtschaftlich zu 50 Prozent beteiligt, so dass es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen i. S. v. § 310 Abs. 1 HGB handelt, das quotaal in die Konsolidierung einbezogen worden ist. Um den wirtschaftlichen Gehalt des Gemeinschaftsunternehmens angemessen in der Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden, erfolgte die Quotenkonsolidierung auf Basis einer Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für den Teilkonzern Isar Residences GmbH.

In diesem Teilkonzern sind neben der Isar Residences GmbH folgende Gesellschaften einbezogen worden:

- Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald
- 203 Profi-Start GmbH, Grünwald
- Ottilie Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald
- 198 Profi-Start GmbH, Grünwald
- Engelsblick GmbH & Co. KG, Grünwald
- 518 Profi-Start GmbH, Grünwald
- Objekt Damentstiftstr. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald
- 519 Profi-Start GmbH, Grünwald

Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises innerhalb des Teilkonzerns war folgende Besonderheit zu berücksichtigen. Die in 2011 erfolgte Übertragung der Anteile an der Objekt Damentstiftstr. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG und anschließende Verschmelzung auf die GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG war im Rahmen der Erstellung der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 der STERN IMMOBILIEN AG nicht zu berücksichtigen, da es sich bei der Anteilsübertragung mit anschließender Verschmelzung um ein wertbegründendes Ereignis handelt, auch wenn die Verschmelzung für steuerliche Zwecke rückwirkend zum 1. Dezember 2010 erfolgen soll. Da am Abschlussstichtag der Konzernbilanz die Verträge noch nicht abgeschlossen waren, ist das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen der Gesellschaft noch nicht übergegangen (vgl. St/HFA 2/1997, Ziff. 21).

Nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen wurden die Gesellschaften

- Bavaria Real Estate II GmbH, Grünwald
- GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG, Grünwald.

Die STERN IMMOBILIEN AG hält zwar unmittelbar und mittelbar jeweils 100 Prozent Anteile an diesen Gesellschaften. Nach Einschätzung des Vorstands der STERN IMMOBILIEN AG sind diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung, so dass von einer Einbeziehung gem. § 296 Abs. 2 HGB abgesehen wurde. Die beiden Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 312 Abs. 2 HGB in den Konsolidierungskreis einbezogen.

Assoziierte Unternehmen

Als assoziierte Unternehmen wurden in den Konsolidierungskreis folgende Gesellschaften einbezogen:

Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Beteiligungsbuchwert lt. Konzernbilanz in EUR
Kitzalp Real Estate GmbH, Kirchdorf / Tirol, Österreich	40%	243.178,22
Bavaria Real Estate Development GmbH, Grünwald	20%	2.503.109,82
Belavio GmbH, Grünwald	35%	7.792,96
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG, Grünwald	35%	1,00
Waldpark Bauprojekt GmbH, Grünwald	35%	5.682,15
585 Profi-Start GmbH, Grünwald	47,45%	12.826,37
586 Profi-Start GmbH, Grünwald	47,45%	12.861,97
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co KG, Grünwald	47,45%	1,00
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald	39,64%	14.559,66
		2.800.013,15

Geschäftswerte

Die in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 ausgewiesenen Geschäftswerte betreffen folgende Gesellschaften:

Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH	EUR	2.208,33
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs GmbH	EUR	2.208,33
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	EUR	843,50
203 Profi-Start GmbH	EUR	1.268,40
Otilie Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	EUR	360,90
198 Profi-Start GmbH	EUR	<u>656,30</u>
	EUR	<u>7.545,84</u>

Die Geschäftswerte werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Bavaria Real Estate II GmbH.

Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung

Der in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010 ausgewiesene Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung betrifft folgende Gesellschaften:

Engelsblick GmbH & Co KG	EUR	84.121,17
518 Profi-Start GmbH	EUR	3.374,16
Isar Residences GmbH	EUR	9.965,27
Stern Beteiligungs GmbH	EUR	<u>2.628,77</u>
	EUR	<u>100.089,37</u>

Forderungen / Verbindlichkeiten verbundene Unternehmen

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen neben den nicht einbezogenen Unternehmen des Konsolidierungskreises im Wesentlichen die Muttergesellschaft der STERN IMMOBILIEN AG, die Stern Capital Management AG, Grünwald.

Latente Steuern

Das Aktivierungswahlrecht für einen Aktivüberhang an latenten Steuern gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde nicht ausgeübt. Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen passiven latenten Steuern betreffen latente Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer auf die im Rahmen der Neubewertungsmethode zum 1. Januar 2010 aufgedeckten stillen Reserven bei Objektgesellschaften.

Vorjahreszahlen

Die in der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Vorjahreszahlen betreffen den diesbezüglichen Wert laut Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 der STERN IMMOBILIEN AG. Da für das Geschäftsjahr 2009 keine Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgestellt worden ist, konnten keine Vorjahreszahlen für den Konzern angegeben werden. Um eine gewisse Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr zu ermöglichen, sind daher die Werte aus dem Vorjahresabschluss des Mutterunternehmens angegeben (vgl. IDW ERS HFA 44, Tz 4).

5. Impressum

STERN IMMOBILIEN AG
Dr.-Max-Straße 55 b
82031 Grünwald

Telefon: +49 - (0)89 - 64954442
Fax.: +49 - (0)89 - 64954850

E-Mail: info@stern-immobilien.com
Internet: www.stern-immobilien.com

Vorstand:
Iram Kamal, Ralf Elender

Aufsichtsrat:
Hans Kilger (Vorsitzender)

Registergericht:
Amtsgericht München, HRB 186601

USt.-IdNr.:
DE241756594

Investor Relations:
Manuela Bauer
bauer@stern-immobilien.com

Kurzportrait der STERN IMMOBILIEN AG:

Die STERN IMMOBILIEN AG nahm 2007 die Geschäftstätigkeit auf und ist seit Oktober 2010 am Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Die STERN IMMOBILIEN AG verfügt über einen attraktiven Portfolio-Mix von Anlageobjekten mit stabilen Erträgen und Immobilienprojekten mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Beteiligungen an Immobilienprojekten erfolgen in ausgewählter Qualität und an attraktiven Standorten, insbesondere in München und Kitzbühel. Das Kompetenzteam der STERN IMMOBILIEN AG verfügt über spezialisierte Partner und langjähriges Immobilien- und Finanzierungs-Know-How.