



STERN
IMMOBILIEN AG

Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort an die Aktionäre	Seite 3
2. Bericht des Aufsichtsrats der STERN IMMOBILIEN AG	Seite 5
3. Jahresabschluss der STERN IMMOBILIEN AG zum 31. Dezember 2011	
3.1. Bilanz zum 31. Dezember 2011	Seite 7
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011	Seite 8
3.3. Anhang für das Geschäftsjahr 2011	Seite 9
3.4. Bestätigungsvermerk DELTA Revision GmbH	Seite 14
4. Verkürzter Konzernabschluss der STERN IMMOBILIEN AG	
4.1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011	Seite 15
4.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011	Seite 16
4.3. Erläuterungen zum verkürzten Konzernabschluss	Seite 17
5. Impressum	Seite 22

1. Vorwort an die Aktionäre

„Immobilien, die es WERT sind.“

Sehr geehrte Aktionäre und Freunde der Gesellschaft,

2011 war ein Jahr der Weichenstellungen. Das Geschäftsvolumen hat deutlich zugelegt. Im Bestand befinden sich attraktive Projekte und wahre Immobilienperlen. Und unser neues Standbein in der Türkei sorgt für besondere Dynamik.

Die Stern Immobilien AG hat im Jahr 2011 den Konzernjahresüberschuss um 14% auf 2,1 Mio. EUR gesteigert (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Der Konzernumsatz verdoppelte sich von 7,6 Mio. EUR auf 15,6 Mio. EUR. Den Aktionären wird eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividendenzahlung von 0,20 EUR pro Aktie vorgeschlagen.

Infolge der im November 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung im Gegenwert von 2,3 Mio. EUR und des erzielten Jahresgewinns steigerte die Stern Immobilien AG das Eigenkapital um mehr als das Zweifache von 4,0 Mio. EUR auf 8,9 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote lag per Ende 2012 bei 23%. Die Sachanlagen, im Wesentlichen Grundstücke und geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau, betragen zum Bilanzstichtag 25,5 Mio. EUR nach 14,9 Mio. EUR im Vorjahr.

Per Ende 2011 befanden sich 12 Objekte im Bestand. Drei Objekte liegen in Kitzbühel (Österreich) und ein Objekt mit zehn Wohnungen in Istanbul (Türkei). Zudem hielt die Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG zum Bilanzstichtag drei Objekte im Bestand (zwei davon in München und eines in Bamberg).

Im Geschäftsjahr neu erworben wurden zudem ein Gewerbeobjekt in zentraler Lage in Hohenschäftlarn, für das eine Umwidmung in wohnungswirtschaftliche Zwecke vorgesehen ist, sowie zwei Wohnungen in München, davon eine Wohnung im beliebten Stadtteil Lehel.

Die Bauträgertätigkeit in Landshut, an der die Gesellschaft mit durchgerechnet 35 Prozent beteiligt ist, konnte 2011 nahezu abgeschlossen werden. Bis zum heutigen Tage sind sämtliche Wohnungen verkauft.

Im Sommer 2011 hat die Stern Immobilien AG 10% an der Stern Real Estate AG veräußert und hält seitdem unverändert 90%. Auf die Beteiligung erhielt die Stern Immobilien AG eine Dividendenzahlung von 6,7% auf den Buchwert.

Die im vergangenen Jahr neu gegründete Stern Investment Group Ltd., Istanbul, (100% Anteil) hat 2011 zehn Wohnungen erworben. Es handelt sich hierbei um Luxus-Apartments in einem Hochhaus mit 42 Stockwerken mitten in Istanbul. Die Wohnungen befinden sich allesamt in den höheren Etagen mit einem atemberaubenden Blick auf den Bosphorus. Der Vorstand hat vom ursprünglichen Weiterverkauf Abstand genommen und plant nunmehr die Wohnungen als Rixos-Residenzen zu nutzen. Die Stern Investment Group hat mittlerweile die Hotelerlaubnis erhalten und hat kürzlich einen Zehn-Jahresmietvertrag mit einem Betreiber geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt 60 TEUR.

Infolge des neuen Konzeptes soll das türkische Projekt in die Stern Real Estate AG eingebracht werden und langfristig gehalten werden.

Seit September 2011 wird die Aktie nunmehr im Freiverkehr der Börse Berlin notiert. Die Börsenumsätze sind immer noch recht dünn; dies liegt vor allem an der Loyalität der Aktionäre, die sich nicht von ihren Aktien trennen und die Gesellschaft aktiv unterstützen. Aktuell ist der Kurs mit 18,00 EUR wieder auf einem Höchststand. Im Jahr des Börsengangs (2010) lag der erste und zugleich niedrigste Kurs noch bei 6,00 EUR.

Mit dem Neuerwerb des Objekts in der Münchener Innenstadt und den Türkei-Aktivitäten sieht sich die Gesellschaft gut positioniert. Die künftigen Aussichten werden daher vom Vorstand als weiter positiv beurteilt.

Wir bedanken uns bei allen Geschäftspartnern für die Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und für das Vertrauen unserer Aktionäre.

München, im Juli 2012

Der Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrats der STERN IMMOBILIEN AG

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 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 2011 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.

Im Berichtsjahr fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

In der Sitzung am 17.2.2011 informierte der Vorstand über den aktuellen Stand der Immobilienprojekte und die Gründung der Stern Real Estate AG sowie der geplanten Einbringung der Bestandsimmobilien. Der Aufsichtsrat hat zudem beschlossen, freiwillig Konzernbilanz und – GuV aufstellen zu lassen.

In der Sitzung am 9.6.2011 wurde der Einzelabschluss erörtert und gebilligt; ebenso wurden die Zahlen des Konzerns besprochen und genehmigt.

Am 26.7.2011 und am 13.10.2011 wurden Themen der Hauptversammlung besprochen und die HV-Tagesordnung beschlossen.

In der Sitzung am 28.11.2011 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung und insbesondere über die neuen Aktivitäten in der Türkei.

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

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 2011 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 24. Juli 2012 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, 25. Juli 2012

Hans Kilger (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

BILANZ zum 31. Dezember 2011

AKTIVA			PASSIVA				
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		1.580.294,00	1.425.000,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		6.701,00	0,00	II. Kapitalrücklage		2.374.590,30	209.884,30
II. Finanzanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.896.316,63		3.120.722,13	1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
2. Beteiligungen	<u>2.598.841,82</u>	6.495.158,45	2.585.081,32	IV. Bilanzgewinn		317.032,89	578.608,77
B. Umlaufvermögen				- davon Gewinnvortrag EUR 293.608,77 (EUR 61.287,15-)			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				B. Rückstellungen			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.228.829,98		3.630.513,90	1. sonstige Rückstellungen		133.436,72	196.792,50
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.318.435,40		1.358.707,17	C. Verbindlichkeiten			
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>270.352,61</u>	5.817.617,99	54.552,86	1. Anleihen	1.100.000,00		1.100.000,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.378.668,84	6.264,41	- davon konvertibel EUR 1.100.000,00 (EUR 1.100.000,00)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		122.484,56	181.521,55	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.767.987,83		1.635.796,38
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 2.767.987,83 (EUR 1.635.796,38)			
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.997,11		12.550,66
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 24.997,11 (EUR 12.550,66)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.914.431,16		2.253.511,65
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 1.914.431,16 (EUR 2.253.511,65)			
				5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein			
				Beteiligungsverhältnis besteht	39.500,00		39.500,00
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 39.500,00 (EUR 39.500,00)			
				6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.009.752,06</u>	8.856.668,16	2.907.110,31
				- davon aus Steuern EUR 466,03 (EUR 0,00)			
				- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 62,16)			
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
				EUR 909.752,06 (EUR 355.299,53)			
						<u>13.820.630,84</u>	<u>10.937.363,34</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		117.392,39	50.900,00
2. Gesamtleistung		117.392,39	50.900,00
3. sonstige betriebliche Erträge		215.912,01	1.658.010,29
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	25.148,00		816,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	5.433,57	30.581,57	232,64
5. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		1.135,66	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		454.034,80	183.392,08
7. Erträge aus Beteiligungen		180.000,00	0,00
8. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		167.803,62	158.135,64
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		376.344,07	157.628,59
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 272.713,91 (EUR 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		546.009,77	608.990,65
- davon an verbundene Unternehmen EUR 170.881,67 (EUR 130.914,97)			
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		25.690,29	1.231.243,15
12. außerordentliche Aufwendungen		0,00	12.738,46
13. außerordentliches Ergebnis		0,00	-12.738,46
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.266,17	0,00
15. Jahresüberschuss		23.424,12	1.218.504,69
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		293.608,77	-61.287,15
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in andere Gewinnrücklagen		0,00	578.608,77
18. Bilanzgewinn		317.032,89	578.608,77

3.3 Anhang zum Geschäftsjahr 2011

Allgemeine Angaben

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.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen. Ein Lagebericht ist entsprechend § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB nicht aufgestellt.

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 bei dauerhafter Wertminderung angesetzt.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nennbetrag abzüglich ggf. erforderlicher Wertberichtigungen bewertet.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft das Optionsrecht einer im Geschäftsjahr 2010 emittierten Wandelanleihe, das über den Zeitraum bis zur erstmöglichen Optionsausübung (31.08.2013) verteilt wird. Darüber hinaus wurde eine Leasingsonderzahlung abgegrenzt (9 TEuro).

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als ein Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 1.400.000,00 (Vorjahr: Euro 1.400.000,00). Sie betreffen von einem Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft gewährte Darlehen.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 293.608,77 einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2011	Euro 209.884,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 2.164.706,00
Stand zum 31.12.2011	Euro 2.374.590,30

In die Kapitalrücklagen gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurde im Geschäftsjahr 2011 ein Betrag von 2.164.706,00 eingestellt. Dieser betrifft das Agio aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 29.09.2011, in dem das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht wurde. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 17,00 je Aktie ausgegeben und sind ab Beginn des Geschäftsjahres gewinnbezugsberechtigt.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Ergebnisverwendung für den zum 31.12.2011 ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 317.032,89 vor:

Zur Ausschüttung ist ein Betrag von Euro 312.058,80 (= 0,20 EUR je Aktie) vorgesehen.

Auf neue Rechnung werden Euro 4.974,09 vorgetragen.

Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses

In der Hauptversammlung vom 28.11.2011 wurde der Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung des Geschäftsjahres 2010 angenommen.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Name: Ralf Elender	ausgeübter Beruf: Rechtsanwalt
Name: Iram Kamal	ausgeübter Beruf: Rechtsanwältin

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Name: Hans Kilger (Vorsitzender)	ausgeübter Beruf: Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Name: Dr. Andreas Beyer (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf: Dipl. Kaufmann
Name: Hugo Obermeier	ausgeübter Beruf: Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2011 für das Geschäftsjahr 2010 mit EUR 3.333,11 vergütet.
Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2011 für das Geschäftsjahr 2011 mit EUR 4.000,00 vergütet.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mind. 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

Unmittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2011		Eigenkapital 2011
Stern Beteiligungs GmbH *)	100,00		14.394,93		61.200,46
Stern Investment Group ***)	100,00		k. A.		k. A.
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG *)	94,90	./.	55.877,92	./.	55.877,92
224 Profi-Start GmbH *)	94,90	./.	52,57		24.947,43
Stern Real Estate AG *)	90,00	./.	32.756,87		3.013.243,13
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH *)	50,00		9.969,88		18.931,69
Objekt a. Prinzregententheater Beteilig. GmbH *)	50,00		302.846,45		614,90
585 Profi-Start GmbH *)	47,45	./.	1.422,46		20.676,96
586 Profi-Start GmbH *)	47,45	./.	1.436,68		20.583,34
223 Profi-Start GmbH *)	47,45		330,80		25.330,80
Sporerstraße Vermögensverw. GmbH & Co. KG *)	47,45	./.	458.462,42	./.	458.462,42
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG *)	35,00		617.460,82	./.	281.043,97
Belavio GmbH *)	35,00	./.	217,31		22.048,27
Waldpark Bauprojekt GmbH *)	35,00	./.	793,08	./.	24.245,74
Bavaria Real Estate Development GmbH *)	20,00		17.240,58		60.943,07

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2010		Eigenkapital 2010
KitzAlp Real Estate GmbH **)	40,00		572.945,55		507.564,53

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel / ***) Sitz Istanbul
k. A. = keine Angaben (Angaben noch nicht vorliegend)

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2011, mit Ausnahme der Stern Real Estate AG, sind noch nicht festgestellt. Für die im Geschäftsjahr 2011 gegründete Stern Investment Group liegt noch kein Jahresabschluss vor.

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe	Jahresergebnis 2011	Eigenkapital 2011
Granitist ***) gehalten über Stern Investment Group	100,00	k. A.	k. A.
Rothemund GmbH & Co. Grundbesitz KG *)	49,87	1.416.720,66	./.
Cieloloft GmbH & Co. KG *) gehalten über Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH Objekt am Prinzregententheater Beteiligungs GmbH	49,87	./.	4.925,46
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *)	47,45	87.605,49	./.
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *)	43,75	35.595,78	./.
Z&W GmbH & Co. Motorstraße KG *) gehalten über Stern Real Estate AG	100,00	./.	126.975,15

Firmenname	Anteilshöhe	Jahresergebnis 2010	Eigenkapital 2010
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	./.	24.202,34
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	10.332,32
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00	./.	692.568,72
KitzAlp GmbH & Co. Am Rebühel KG **) gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH	40,00	./.	2.613,80

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel/ ***) Sitz Istanbul
k. A. = keine Angaben (Angaben noch nicht vorliegend)

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2011 der Gesellschaften sind noch nicht festgestellt. Für die im Geschäftsjahr 2011 gegründete Granitist liegt noch kein Jahresabschluss vor.

Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.560.294,00 ist eingeteilt in:

1.560.294 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 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt Euro 712.500,00 zu erhöhen.

Mit Beschluss des Vorstands am 29.09.2011 wurde das Grundkapital um EUR 135.294,00 auf EUR 1.560.294,00 gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 135.294 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht.

Das genehmigte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

Stand zum 01.01.2011	Euro 712.500,00
Verwendung	Euro 135.294,00
Stand zum 31.12.2011	Euro 577.206,00

Zum Bilanzstichtag bestand demnach noch ein genehmigtes Kapital von Euro 577.206,00, das bis zum 24.08.2015 befristet ist.

Angaben über die Zahl der Wandelschuldverschreibungen und vergleichbaren Wertpapiere

Das von der Hauptversammlung am 25.08.2010 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, 05.07.2012

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 2011 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 2011 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 5. Juli 2012

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.10 T-EUR		EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.10 T-EUR
AKTIVA:					PASSIVA:				
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	1.560.294,00			1.425
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	563,88			0	II. Kapitalrücklage	2.374.590,30			210
2. Geschäftswerte	10.008,58			8	III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	2.335,95			0
		10.572,46		8	IV. Andere Gewinnrücklagen	578.808,77			0
II. Sachanlagen					V. Gewinnvortrag	750.013,94			-61
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.869.323,25			14.934	VI. Konzern-Jahresüberschuss	2.084.958,20			1.825
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.541,29			1	VII. Anteile in Fremdbesitz	1.500.417,59			612
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.629.228,78			0			8.851.218,75		4.011
		25.514.093,32		14.935	B. Unterschiedsbetrag aus der Kapital-Konsolidierung			100.089,37	100
III. Finanzanlagen					C. Rückstellungen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.500,00			28	1. Steuerrückstellungen	34.398,96			483
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	2.834.248,26			2.800	2. Sonstige Rückstellungen	1.618.454,81			72
		2.861.748,26		2.829			1.652.853,77		555
		28.386.414,04		17.771	D. Verbindlichkeiten				
B. Umlaufvermögen					1. Anleihen	1.100.000,00			1.100
I. Vorräte					davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 0,00		(0)
Unfertige Erzeugnisse		1.299.960,63		1.324	davon konvertibel		EUR 1.100.000,00		(1.100)
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.257.348,22			15.271
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	96.449,86			78	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 10.666.052,41		(2.771)
	EUR 0,00			(0)	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:		EUR 0,00		(0)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	3.621.428,67			1.145	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 944.259,27		(112)
	EUR 0,00			(0)	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 1.644.247,46		3.151
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	1.323.790,40			1.359	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 1.644.247,46		(1.484)
	EUR 0,00			(0)	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 39.500,00		40
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	463.610,46			334	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 39.500,00		(40)
	EUR 0,00			(0)	6. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 3.822.650,85		4.337
		5.505.279,39		2.918	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 1.612.738,82		(1.288)
				2.918	davon aus Steuern:		EUR 326.524,81		(0)
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.153.019,30		6.528	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		EUR 0,00		(1)
			9.958.259,32	10.768			27.808.005,80		24.011
C. Rechnungsabgrenzungsposten			135.910,53	181	E. Rechnungsabgrenzungsposten			0,00	2
				181	F. Passive latente Steuern			68.416,20	41
			38.480.583,89	28.720				38.480.583,89	28.720

Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 2010 T-EUR
1. Umsatzerlöse		15.631.899,19		7.619
2. Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		2.119.005,82		-317
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>55.524,44</u>		<u>24</u>
			17.806.429,45	7.326
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-11.445.392,58		-3.520
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>-926.524,13</u>		<u>-12</u>
			-12.371.916,71	-3.532
			<u>5.434.512,74</u>	<u>3.794</u>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-35.148,40		-4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung:		-7.772,46 (0,00)		-1 (0)
			-42.920,86	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-146.095,23	-135
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			<u>-1.401.661,14</u>	<u>-689</u>
			3.843.835,51	2.965
8. Erträge aus Beteiligungen		273.791,16		104
davon aus verbundenen Unternehmen:	258.791,16			(91)
9. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen		83.901,81		77
davon aus verbundenen Unternehmen:	0,00			(0)
10. Gewinne aus assoziierten Unternehmen		35.945,41		246
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		384.921,56		31
davon aus verbundenen Unternehmen:	249.348,09			(0)
12. Verluste aus assoziierten Unternehmen		-1.710,30		-5
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.143.100,08		-594
davon an verbundene Unternehmen:	-114.039,45			(-297)
			-366.250,44	
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			<u>3.477.585,07</u>	<u>2.824</u>
15. Außerordentliche Aufwendungen		<u>-1.260.422,90</u>		<u>-13</u>
16. Außerordentliches Ergebnis			-1.260.422,90	
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			402.393,14	-493
18. Sonstige Steuern			-5.103,27	-2
19. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn			-113.735,88	0
20. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag übernommener Verlust			<u>0,00</u>	<u>118</u>
21. Jahresüberschuss			2.500.716,16	2.434
22. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Gewinn			-435.851,73	-695
23. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Verlust			<u>20.093,77</u>	<u>86</u>
24. Konzernjahresüberschuss			<u>2.084.958,20</u>	<u>1.825</u>

4.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernabschluss

Erstkonsolidierung

Die Erstkonsolidierungen wurden nach der Neubewertungsmethode gem. § 301 Abs. 1 HGB vorgenommen. Bei den im Berichtsjahr erstmals zu konsolidierenden Gesellschaften handelte es sich um erworbene, wirtschaftlich neu gegründete Tochtergesellschaften, sodass keine stillen Reserven bzw. stillen Lasten aufzudecken waren.

Abgrenzung des Konsolidierungskreises

Die Stern 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 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
Cieloloft GmbH & Co. KG	Vollkonsolidierung
Stern Beteiligungs GmbH, Grünwald	Vollkonsolidierung
Stern Real Estate AG, Grünwald	Vollkonsolidierung
Z & W GmbH & Co. Motorstraße KG, Grünwald	Vollkonsolidierung
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG, Grünwald	Vollkonsolidierung
224 Profi-Start GmbH, Grünwald	Vollkonsolidierung
Stern Investment Group, Istanbul, Türkei	Vollkonsolidierung

An dem Teilkonzern Isar Residences GmbH ist die Stern AG wirtschaftlich zu 50% beteiligt, so dass es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen i. S. v. § 310 Abs. 1 HGB handelt, das quotal 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 ebenfalls von uns erstellten 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,
- 198 Profi-Start GmbH, Grünwald,
- Engelsblick GmbH & Co KG, Grünwald,
- 518 Profi-Start GmbH, Grünwald,
- 519 Profi-Start GmbH, Grünwald,
- Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, Grünwald,
- 223 Profi-Start GmbH, Grünwald.

Nicht in den Konsolidierungskreis einbezogen wurden die Gesellschaften

- Bavaria Real Estate II GmbH, Grünwald,
- GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG, Grünwald,
- Granitist Gayrimenkul Yatirim Ins., Istanbul, Türkei.

Die Stern AG hält zwar unmittelbar und mittelbar jeweils 100% Anteile an diesen Gesellschaften. Nach Einschätzung des Vorstands der Stern 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 Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 311 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%	2.506.557,94
Belavio GmbH, Grünwald	35%	7.716,90
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG, Grünwald	35%	18.388,12
Waldpark Bauprojekt GmbH, Grünwald	35%	5.404,57
585 Profi-Start GmbH, Grünwald	47,45%	12.151,41
586 Profi-Start GmbH, Grünwald	47,45%	12.180,27
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co KG, Grünwald	42,71%	1,00
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG, Grünwald	42,71%	28.669,83
	Gesamt	<u>2.834.248,26</u>

Geschäftswerte

Die in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Geschäftswerte betreffen folgende Gesellschaften:

Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH	EUR	1.708,33
Objekt „Am Prinzregententheater“ Beteiligungs GmbH	EUR	1.708,33
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG	EUR	650,16
203 Profi-Start GmbH	EUR	951,37
Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	EUR	400,00
223 Profi-Start GmbH	EUR	949,00
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG	EUR	1.624,77
224 Profi-Start GmbH	EUR	<u>2.016,62</u>
	EUR	<u>10.008,58</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 2011 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 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 Erstkonsolidierungszeitpunkt aufgedeckten stillen Reserven bei Objektgesellschaften.

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

Kurzportrait der STERN IMMOBILIEN AG:

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, Kitzbühel und Istanbul. Das Kompetenzteam der STERN IMMOBILIEN AG verfügt über spezialisierte Partner und langjähriges Immobilien- und Finanzierungs-Know-How. Die Gesellschaft ist im Freiverkehr der Börse Berlin gelistet. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.stern-immobilien.com.