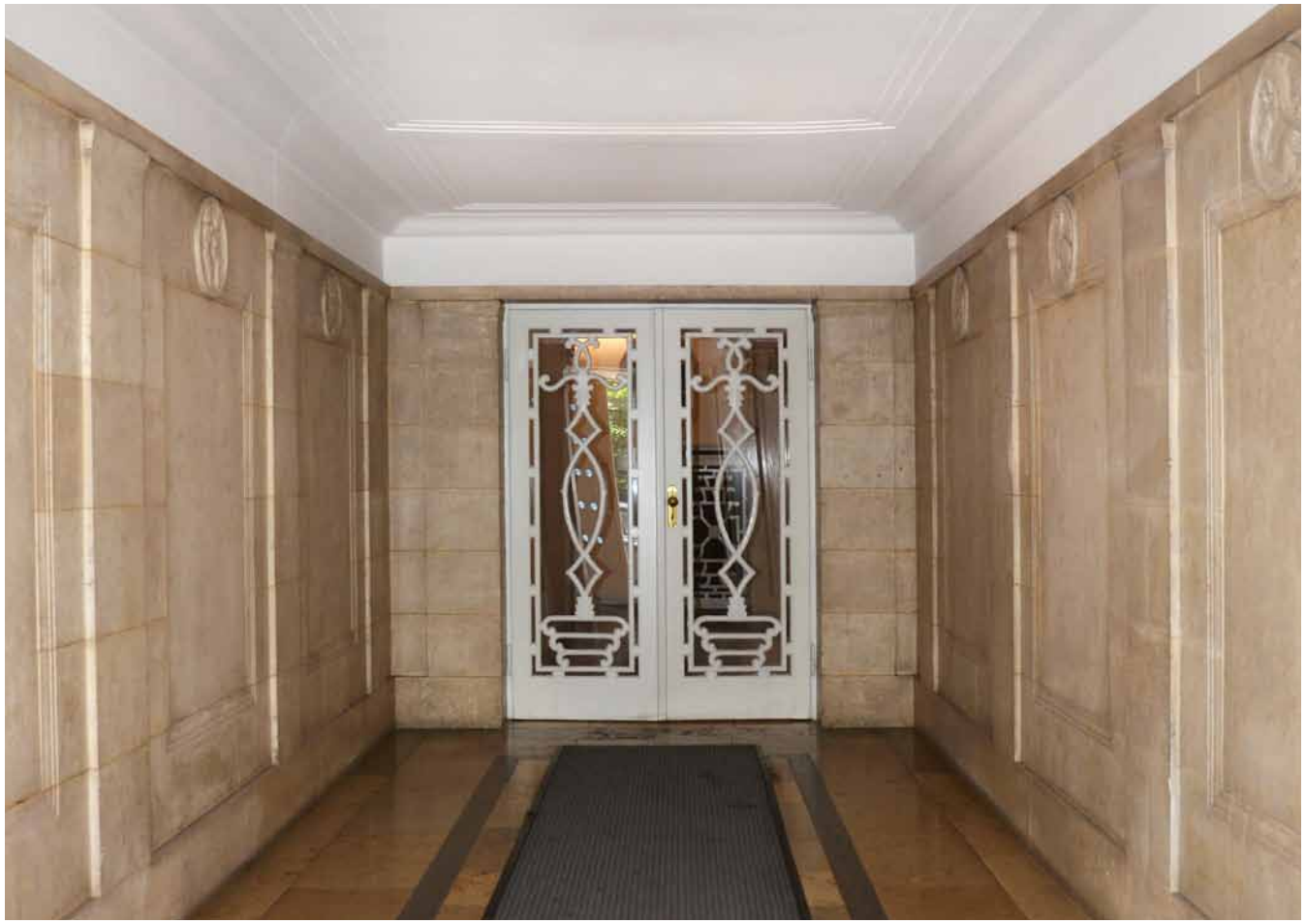
STERN
IMMOBILIEN AG



GESCHÄFTSBERICHT 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort Seite 4

2. Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns Seite 6

3. Bericht des Aufsichtsrats der Stern Immobilien AG Seite 30

4. Finanzteil Seite 32

Jahresabschluss der Stern Immobilien AG zum 31. Dezember 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013 Seite 32

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 Seite 34

Anhang für das Geschäftsjahr 2013 Seite 35

Bestätigungsvermerk DELTA Revision GmbH Seite 41

Konzernabschluss der Stern Immobilien AG zum 31. Dezember 2013

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 Seite 42

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 Seite 44

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2013 Seite 45

Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31.12.2013 Seite 59

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2013 Seite 60

Bestätigungsvermerk SiegRevision GmbH Seite 62

5. Impressum Seite 65

IMMOBILIEN, DIE ES WERT SIND.

Vorwort

„Immobilien, die es WERT sind.“

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre und Freunde der Gesellschaft,

2013 war ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr der Stern Immobilien AG. Die Geschäftstätigkeit verlief im Geschäftsjahr 2013 weiter positiv, insbesondere haben wir wichtige Grundlagen gelegt, um weiter profitabel zu wachsen.

Im Mai 2013 hat die Stern Immobilien AG eine Anleihe öffentlich angeboten und einen Emissionserlös von 12 Mio. Euro erzielt. Durch Nachplatzierungen beträgt der Emissionserlös derzeit 17,25 Mio. Euro. Mit der Begebung der Anleihe hat die Stern Immobilien AG nicht nur weitere Finanzmittel für ihre Expansion erhalten, sondern darüber hinaus auch ihren Bekanntheitsgrad gesteigert. Wegen der Begebung der Unternehmensanleihe haben wir für das Geschäftsjahr 2013 erstmals einen Lagebericht erstellt.

Unser attraktiver Immobilienbestand in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul wurde weiter vergrößert. Wir haben eine hochwertige Immobilie im Münchener Stadtteil Lehel und ein Grundstück am Isarhochufer von Grünwald erworben. In Istanbul haben wir uns an der Durchführung einer umfangreichen städtebaulichen Entwicklung beteiligt. Anfang Juni 2014 kam ein weiteres Grundstück im Herzogpark in München hinzu.

Durch unsere Vorgehensweise und die Auswahl der Immobilien an unseren Standorten bauen wir unsere Ertragsbasis systematisch aus. Das gewachsene Netzwerk wird dabei stetig ausgeweitet. Um schnelle und flexible Entscheidungen treffen zu können, wird die Gesellschaft ihre schlanke Organisationsstruktur beibehalten. Damit können wir unsere Investitionsentscheidungen weiterhin risikoavers und margenoptimiert treffen.

Die Stern Immobilien Gruppe ist auch im stetig wachsenden Wettbewerb weiterhin sehr gut gerüstet, um ihre positive Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis in den kommenden Jahren weiter fortzusetzen.

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

München, im September 2014

Der Vorstand

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

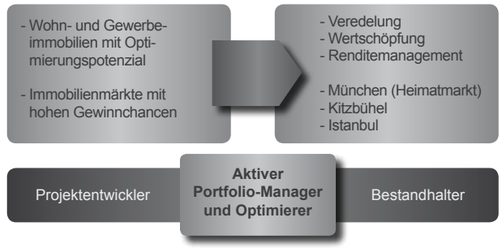
Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der Stern Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der Stern Immobilien AG als strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft maßgeblich von der Lage des Konzerns (nachfolgend: Stern Immobilien Gruppe) geprägt wird.

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS/KONZERNS

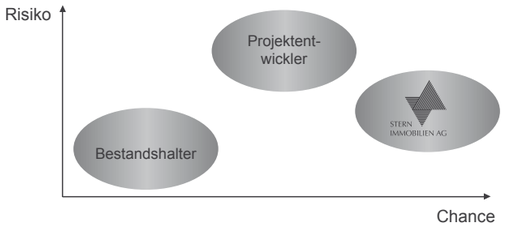
1. Geschäftsmodell

Die Stern Immobilien AG hält überwiegend mehrheitliche bzw. alleinige Beteiligungen an ausgewählten Immobilien an attraktiven Standorten und konzentriert sich auf die Wert- und Ertragsoptimierung und den anschließenden Verkauf. Die Stern Immobilien Gruppe ist spezialisiert auf Wohn- und Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke und wickelt Immobilientransaktionen im bis zu zweistelligen Millionenbereich ab.

Die Stern Immobilien AG ist aktiver Manager eines Immobilienportfolios mit Fokus auf Veredelung der einzelnen Objekte. Bereits bei der Objektidentifizierung werden Ertragspotenziale, wie potenzielle Flächenerweiterungen durch neue Baurechte, Aufdecken von Mietpotenzialen und/oder Nutzungsänderungen, ermittelt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen orientiert sich an einer ausführlichen Bewertung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Danach erfolgt die Verwertung.



Dadurch positioniert sich die Gesellschaft zwischen Projektentwicklung und Bestandshaltung. Das Risikoprofil ist damit geringer als bei einem klassischen Projektentwickler bzw. Bauträger. Mit dem aktiven Verwalten und Optimieren des Immobilienportfolios plant die Stern Immobilien AG eine Rendite auf das eingesetzte Kapital, die deutlich höher liegt als bei einer langjährigen Bestandshaltung. Die durchschnittliche Haltedauer der Immobilien beträgt ca. ein bis vier Jahre.



Wertschöpfungskette der Stern Immobilien AG: **kompakter, weniger Risiko, Fokus auf Rendite**

2. Organisationsstruktur

Rechtliche Konzernstruktur

Die Stern Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Stern Immobilien Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Sie ist keine börsennotierte Gesellschaft und unterliegt nicht den Regelungen des § 161 AktG. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Stern Immobilien AG nicht verpflichtet und wendet sie daher nicht an. Die Stern Immobilien AG war bis zum 30.04.2014 im Freiverkehr der Börse Berlin und ist nun im m:access der Börse München unter Wertpapiernummer A1EWZM gelistet.

Das gesamte operative Geschäft wird in den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften durchgeführt. Diese Beteiligungsgesellschaften sind reine Projektgesellschaften, deren Geschäftszweck jeweils das Halten und Verwerten von Immobilien ist. Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um Gesellschaften mit Sitz in Deutschland, Österreich und der Türkei.

Konzerndarstellung (verkürzte Fassung):

Geschäftsfelder

Die Stern Immobilien Gruppe ist überwiegend in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul tätig. Es handelt sich dabei um Städte bzw. Regionen, die in den jeweiligen Ländern zu den attraktivsten Immobilienstandorten zählen und stark nachgefragt werden. Die Stern Immobilien AG verfügt in diesen Märkten über ein gewachsenes Netzwerk, um entwicklungsfähige Immobilien zu erwerben. Der Immobilienbestand umfasst derzeit Wohn- und/oder Geschäftshäuser, Wohnungen und Grundstücke vorwiegend in guten und sehr guten Lagen in und um München, exklusive Villen sowie Grundstücke in Kitzbühel und Umgebung sowie Luxus-Appartements und Grundstücke in Istanbul. Auch Gewerbeobjekte, für die eine künftige Nutzung als Wohnimmobilien vorgesehen ist, befinden sich im Bestand. Immobilien, deren Verwertung nicht kurzfristig geplant ist, werden in der Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG gebündelt, an der die Stern Immobilien AG nunmehr mit 95 % beteiligt ist.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Wirtschaftliches Umfeld

Die Stern Immobilien Gruppe ist derzeit in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul tätig.

In 2013 expandierte die deutsche Wirtschaft trotz der wirtschaftlichen und politischen Situation einiger Länder in der Eurozone um 0,4 % gegenüber 2012 (Quelle: Statistisches Bundesamt). Die starke inländische Nachfrage konnte die nur mäßige Dynamik der Weltwirtschaft und die Auswirkungen der anhaltenden Rezession in Europa teilweise kompensieren.

Die österreichische Wirtschaft ist 2013 um 0,4 % gewachsen, während die Konsumausgaben sich um 2,2 % verringert haben (Quelle: Konjunkturprognose des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung (WIFO), Stand März 2014).

Auch in 2013 war die türkische Volkswirtschaft weiter robust. Im Vergleich zu den europäischen Mitgliedsstaaten erfreute sich die Türkei weiterhin eines überdurchschnittlichen Wachstums. Das Wirtschaftswachstum wird im Wesentlichen durch die Binnennachfrage sowie durch überwiegend öffentliche Investitionen in den Ausbau der Infrastruktur sowie das Bauwesen getragen. Das BIP wuchs um 4,4 % und die Industrieproduktion überdurchschnittlich um 7,8 % (Quelle Auswärtiges Amt der Bundesrepublik Deutschland).

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren dank niedriger Zinsen gut entwickelt, vor allem in den sogenannten A-Städten, zu denen Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart, Berlin, Düsseldorf und insbesondere auch München gehören (Quelle: BulwienGesa: Projektentwicklerstudie 2013; siehe: http://www.bulwiengesa.de/publikationen/studien/projektentwicklerstudie-2013, zuletzt abgerufen am 30.04.2014).

München verfügt über eine ausgezeichnete geografische Lage mit vielen nahe gelegenen Erholungsgebieten und beliebten Ferien- und Ausflugszielen. Die wirtschaftliche Situation ist infolge geringer Arbeitslosigkeit (5,2 % im Jahresdurchschnitt 2013) seit Jahren unverändert gut. Die Stadt bietet insgesamt eine hohe Lebensqualität und gehört bundes- und auch weltweit zu den beliebtesten Millionenstädten.

Die Einwohnerzahl Münchens lag Ende 2012 bei 1,43 Mio. und hat sich um 6,5 % innerhalb von fünf Jahren erhöht. Das Wachstum erstreckt sich dabei auf alle Stadtbereiche. In keinem Stadtbezirk lag das Wachstum unter 5 %. Langfristig wird der Bevölkerungszuwachs anhalten, bis 2030 wird laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Einwohnerzahl auf 1,65 Mio. ansteigen (Quelle: Jones Lang LaSalle, On Point, Residential City Profile München, Wohnungsmarkt München, Update 2. HJ 2013). Damit einhergehend ist von einer weiteren Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, auszugehen.

Infolge des vorhandenen Nachfrageüberhangs steigen die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien seit Jahren. Die durchschnittlichen Kaufpreise von

Eigentumswohnungen erhöhten sich in München auf Jahressicht um 11,7 % auf durchschnittlich 5.130 EUR/qm (Quelle: Jones Lang LaSalle, On Point, Residential City Profile München, Wohnungsmarkt München, Update 2. HJ 2013). Münchens Preisniveau für Wohnimmobilien liegt im bundesweiten Vergleich mit Abstand an der Spitze in Deutschland (siehe HSH Nordbank Immobilientrends Deutschland vom 19.12.2013 unter Verweis auf BulwienGesa RIWIS, eigene Berechnungen). Verglichen mit internationalen Metropolen können die Immobilienpreise in München jedoch als relativ günstig bezeichnet werden. So lagen einer Auswertung zufolge die durchschnittlichen Kaufpreise im Londoner Premiumsegment bei 2.370 GBP pro Quadratfuß (umgerechnet ca. 30.000 EUR/qm); (Quelle http://www.immobilien-zeitung.de/1000012464/london-rekord-bei-wohnungsverkaeufen) Artikel erschienen 18.1.2013, zuletzt abgerufen am 31.3.2014).

Die Marktteilnehmer im Wohnimmobilienmarkt sind auf der Nachfrageseite Immobilienfirmen, insbesondere Bestandshalter, Bauträger und Projektentwickler und auch Kapitalanleger, vor allem vermögende Privatanleger und auch institutionelle Investoren. Der Wettbewerb um begehrte Objekte in Bestlagen ist hoch. Zuschläge erhalten Käufer, die schnell entscheiden und über entsprechende Kaufkraft verfügen.

Der Wintersportort Kitzbühel hat ca. 8.200 Einwohner und liegt im Bundesland Tirol, Österreich. Infolge der guten Erreichbarkeit für Münchner und einer seit vielen Jahrzehnten hohen Präsenz von Münchnern wird Kitzbühel auch gerne als „Vorort von München“ bezeichnet. Kitzbühel positioniert sich mit anderen renommierten alpinen Toplagen wie St. Moritz, Davos, St. Anton und Cortina d’Ampezzo im Luxussegment.

FOKUSSIERUNG AUF ATTRAKTIVE IMMOBILIENSTANDORTE

Der Immobilienmarkt in Kitzbühel ist geprägt von einem sehr hohen Preisniveau, bedingt durch eine finanzstarke internationale Käuferschicht und extremer Knappheit an Objekten und Baugrund. Für Baugrundstücke werden in Kitzbühel etwa 2,5 Mal so viel wie im restlichen Tirol bezahlt, bei Neubauwohnungen liegt der Preis viermal so hoch (Quelle: Wohnen in Tirol: Bezirksmarktbericht 2012). Die größte Nachfrage besteht nach Luxusimmobilien-Objekten im traditionellen Landhaus-Baustil. Der Immobilienmarkt in Kitzbühel ist seit vielen Jahren durch dauerhaft hohe und stetig ansteigende Preise gekennzeichnet. Der Kitzbühler Immobilienindex, der die Wertentwicklung des Baulands aufzeigt, ist von 1987 bis 2012 um 441 % gestiegen. Zwischen 1.7.2010 und 31.12.2011 betrug der Preissprung 200 % (Quelle: Fachhochschule Kufstein, entnommen aus: Wohnen in Tirol: Bezirksmarktbericht 2012). Steigende Immobilienpreise sind auch in den angrenzenden Gemeinden um Kitzbühel zu beobachten, die sich am Preisniveau von Kitzbühel orientieren. Je höher sich die Preise in der Stadt Kitzbühel entwickeln, umso rascher sind diese Preisauftriebstendenzen im Umland spürbar. Preise für Baugrundstücke in Top-Lagen, d.h. Hanglagen mit unverbaubarem Blick, werden als „offen“ bezeichnet (Quelle: Dr. Christian Neumayr, MRICS, siehe: http://www.immoneu.at/Immobilienmarktbericht-Kitzbuehel-2012-13_pid,21525,nid, 46622,type,newsdetail.html, abgerufen am 31.3.2014). Diese positive Entwicklung ist nach Einschätzung der Gesellschaft nach wie vor gegeben.

Mit über 14 Millionen Einwohnern ist Istanbul die größte Stadt der Türkei. Das Bevölkerungswachstum ist hoch; 1980 lag die Einwohnerzahl Istanbuls noch bei unter 5 Millionen. Neben dem natürlichen Bevölkerungswachstum ist der Zuwachs Istanbuls bedingt durch Migrationsbewegungen. Knapp 20 % aller Migranten der Türkei zogen im Zeitraum von 1995 bis 2000 nach Istanbul (Quelle: DB Research Immobilieninvestitionen in der Türkei: Mehr als nur Istanbul, Okt. 2008). Infolge des dynamischen Wachstums war die Wohnsituation in Istanbul in der Vergangenheit durch illegale Bautätigkeit gekennzeichnet, da die Behörden mit der Überwachung von Bautätigkeiten und planungsrechtlichen Vorschriften überfordert waren.

Mit der Einwohnerzunahme steigt die Nachfrage nach Wohnungen, wobei der Bedarf an neuem und qualitativ höherwertigem Wohnraum überproportional hoch ist. Viele Gebäude in Istanbul können als geringwertig bezeichnet werden; sie entsprechen nicht modernen Standards.

Die Preisentwicklung in der Millionenstadt lässt sich u.a. ablesen am Häuserpreisindex Istanbuls, der sich von auf der asiatischen Seite von Januar 2010 bis März 2014 auf 154,4 und auf der europäischen Seite auf 146,5 (Januar 2010 = 100) verbessert hat (Quelle: GYODER: Reidin-Gyoder New Home Price Index: March 2014 Results).

Gemäß einer Umfrage von PWC (veröffentlicht in der Publikation Emerging Trends in Real Estate Europe 2014) werden die Aussichten für den Immobilienmarkt Istanbuls als gut bezeichnet. Istanbul sei infolge eines vorhandenen wirtschaftlichen und demografischen Potenzials für Immobilieninvestoren interessant.

Die positiven Aussichten für den Immobilienmarkt werden zudem getragen durch das hohe wirtschaftliche Wachstum der Türkei. In den letzten Jahren haben sich immer mehr ausländische Investoren zunehmend im türkischen Immobilienmarkt engagiert (Quelle: GYODER: Real Estate Sector in the Vision for 2023).

Gemäß des A.T. Kearney Global City Index rangiert Istanbul 2014 weltweit auf Platz 28. Istanbul hat damit den größten Sprung verzeichnet, in 2010 rangierte Istanbul noch auf Platz 41, in 2012 auf Platz 37. (Quelle: A.T. Kearney: 2014 Global Cities Index and Emerging Cities Outlook).

2. Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien Gruppe verlief im Geschäftsjahr weiter positiv. Insbesondere hat die Stern Immobilien Gruppe wichtige Grundlagen gelegt, um weiter profitabel zu wachsen.

Im Mai 2013 hat die Stern Immobilien AG eine Anleihe öffentlich angeboten und einen Emissionserlös von 12 Mio. Euro erzielen können. Der Emis-

sionserlös erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013 durch Nachplatzierungen auf 14 Mio. Euro. Die Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren notiert am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im Segment m:access der Börse München unter der Wertpapierkennummer A1TM8Z. Die Anleihe – von Scope Ratings GmbH mit der Ratingnote A (-) ausgezeichnet – verfügt über ein zweifaches Schutzkonzept; zum einen gibt es eine 55% Besicherung der Anleihe mit werthaltigen Sicherheiten und zum anderen einen Inflationsausgleich bei einer Inflation über 2%. Der jährliche Kupon der Anleihe beträgt 6,25%. Mit Inflationsschutz kann der Anleger, der die Anleihe zu 100% gezeichnet hat, eine Rendite von bis zu 7,02% p.a. erzielen. Mit der Begebung der Anleihe hat die Stern Immobilien AG nicht nur weitere Finanzmittel für ihre Expansion erhalten, sondern darüber hinaus auch ihren Bekanntheitsgrad gesteigert. Die Kursentwicklung der Anleihe ist sehr erfreulich. Der Kurs lag im Geschäftsjahr 2013 stabil bei einem Wert von mehr als 100%, teilweise lag der Kurs zwischen 104% und 105%.

ERWEITERUNG DES PORTFOLIOS UM WERTHALTIGE PROJEKTE IM IN- UND AUSLAND.

Die Stern Immobilien AG hat über eine Tochtergesellschaft eine hochwertige Immobilie in der Widenmayerstraße im Münchener Stadtteil Lehel erworben. Das Geschäftshaus in erstklassiger Lage befindet sich direkt an der Isar unweit der Prinzregentenstraße. Die Immobilie ist voll vermietet und verfügt über eine Fläche von rund 3.000 Quadratmetern. Der Kaufpreis liegt im unteren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Das Objekt bietet strategiekonform Ertragspotenziale (insbesondere Mietoptimierung, Flächenerweiterung), die durch eine eingehende Prüfung bereits vor dem Kauf identifiziert wurden. Diese werden derzeit ausgearbeitet.

In Istanbul hat sich die neu gegründete Tochtergesellschaft Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirketi, an der die Stern Immobilien AG 65% der Anteile hält, an der Durchführung einer umfangreichen städtebaulichen Entwicklung mit einer gesamten verkaufbaren Fläche von ca. 150 tqm im Istanbuler Stadtteil Fikirtepe beteiligt. Das Projekt soll Ende 2016 abgeschlossen sein.

Eine Projektgesellschaft, an der die Stern Immobilien AG zu 30 % beteiligt ist, hält ein Gewerbegrundstück in München-Riem. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 53.600 qm und ist derzeit noch an einen MDAX-Konzern vermietet. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück mittelfristig im Rahmen einer größer angelegten städtebaulichen Entwicklung zu optimieren.

In Hohenschäftlarn besitzt die Gesellschaft ein ca. 3.600 qm großes, bebautes Grundstück mit Gewerbeimmobilie, welches teilweise vermietet ist. Die Genehmigungsplanung hinsichtlich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung unter teilweiser Beibehaltung des Bestandes ist eingereicht. Die angestrebte Fläche beträgt ca. 1.750 qm. Zurzeit befindet sich die Gesellschaft in der Abstimmungsphase mit den zuständigen Behörden.

Über die 40 %-ige Beteiligung an der Kitz Real Estate GmbH ist die Stern Immobilien AG derzeit an drei Projektgesellschaften in Kitzbühel und Umgebung beteiligt. Es handelt sich hierbei um zwei eingerichtete Wohnhäuser mit Wohn-/Nutzflächen von ca. 900 qm und ca. 400 qm und ein in der Projektierung befindliches Grundstück mit einer Grundstücksfläche ca. 1.300 qm. Die aufstehende Bestandsimmobilie wurde bereits abgebrochen. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines exklusiven Wohnhauses einschließlich der Erschließungssicherung wurde im Geschäftsjahr 2013 erteilt.

Eine im Eigentum der Gesellschaft stehende Dachgeschoßwohnung in München-Haidhausen befindet sich in sehr guter Lage unweit des Prinzregententheaters mit Blick über München und hat eine Wohnfläche von ca. 140 qm sowie ein Erweiterungspotenzial von ca. 60 qm. Die Erweiterung nebst des Einbaus eines Aufzugs wird derzeit mit den Miteigentümern verhandelt. Eine kurzfristige Lösung ist nicht zu erwarten.

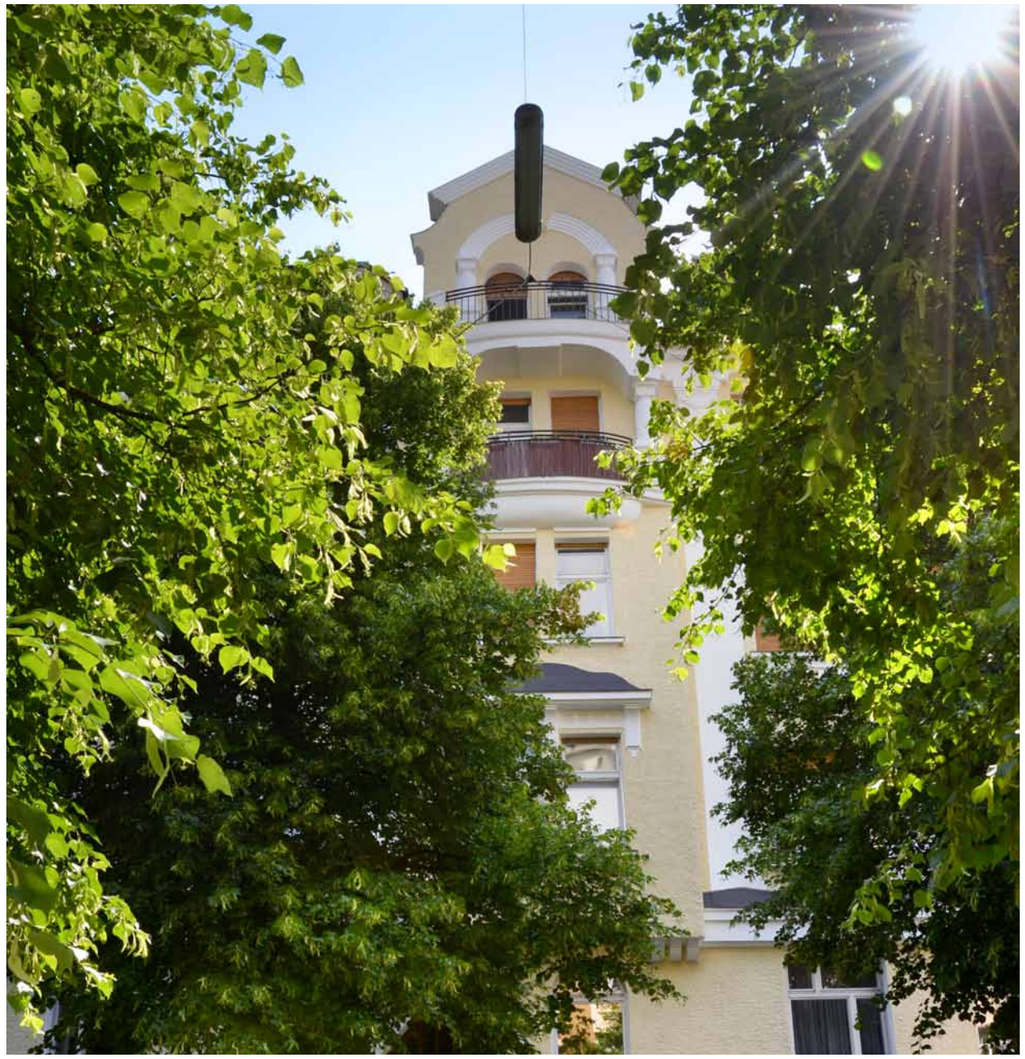
Über die Stern Real Estate AG, an der die Beteiligung von 90 % auf 95 % erhöht wurde, hält die Gesellschaft Renditeimmobilien zur mittelfristigen Entwicklung. Hierin befanden sich zum Bilanzstichtag drei Immobilienprojekte:

Es handelt sich hierbei um ein mit einer vermieteten Gewerbeimmobilie bebautes Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.900 qm im Münchner Westend. Das Objekt wurde hinsichtlich der Möglichkeit einer wohnwirtschaftlichen Bebauung erfolgreich untersucht. Nach aktuellen Erkenntnissen ergibt sich ein Baurecht für eine wohnwirtschaftliche Nutzung in der Größenordnung von ca. 5.000 qm. Ein hierauf gerichtetes Wertgutachten weist eine erhebliche Wertsteigerung aus. Verhandlungen über den Erwerb der restlichen Anteile von 50 % von dem Projektpartner werden derzeit geführt.

Weiterhin wird eine an einen DAX Konzern langfristig vermietete Gewerbeimmobilie in Bamberg gehalten. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 10.500 qm, wobei ca. 5.000 qm bebaubar sind. Die Nutzfläche des Gebäudes liegt bei ca. 3.500 qm. Verhandlungen über den Erwerb der restlichen Anteile von 50 % von dem Projektpartner werden derzeit ebenfalls geführt.

Über eine türkische Tochtergesellschaft hält die Stern Real Estate AG zehn Luxus-Appartements in einem Gebäude mit 42 Stockwerken einer Residenzanlage im Istanbuler Stadtteil Şişli (europäische Seite). Die Wohnungen liegen in den obersten Etagen und haben eine Gesamtfläche von ca. 870 qm. Es ist beabsichtigt, diese Wohnungen zu veräußern.

Im ersten Halbjahr 2013 hat die Stern Immobilien AG ein Geschäftshaus in der Sporerstraße, einer



hervorragenden Lage zwischen Dom und Rathaus in der Münchener Altstadt, veräußert. Die Immobilie verfügt über eine Grundfläche von ca. 204 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 870 qm. Mit einem durch einen Bauvorbescheid genehmigten Flächengewinn sowie einem geänderten Nutzungskonzept mit höheren Mieteinnahmen konnte der Wert der Immobilie deutlich erhöht werden.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zusammenfassung

Die Stern Immobilien AG beurteilt die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Berichtsjahr als positiv. Die Bilanzsumme konnte maßgeblich gesteigert werden. Die platzierte Unternehmensanleihe trug dazu bei, dass das bestehende Portfolio um werthaltige Projekte im In- und Ausland erweitert werden konnte. Die Eigenkapitalquote erachtet die Stern Immobilien AG trotz der Begebung der Unternehmensanleihe und der finanzierten Investitionen als solide. Die Stern Immobilien AG verfügt zudem über ausreichende liquide Mittel, um sich strategiekonform zu entwickeln.

Ertragslage des Konzerns

Die Stern Immobilien AG konnte ihre Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 von 10.017 TEUR auf 18.497 TEUR (+ 85 %) steigern. Dies war im Wesentlichen auf die Veräußerung einer Projektgesellschaft zurück zu führen. Aus Konzernsicht handelt es sich um die Veräußerung einer Immobilie, der Kerntätigkeit des Konzerns. Daher sind die entsprechenden Erlöse als Umsatzerlöse und die Restbuchwerte sowie Herstellungskosten als Materialaufwand zu erfassen. Der Materialaufwand beträgt dementsprechend 12.303 TEUR.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen in Höhe von 1.435 TEUR betreffen die zehn Appartements in Istanbul.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 4.888 TEUR (Vorjahr: 10.083 TEUR). Diese ergeben sich maßgeblich durch den teilweisen Verkauf von Anteilen an einer türkischen Tochtergesellschaft.

Im Jahr 2013 hat die Stern Immobilien AG eine Vielzahl von Investitionsmöglichkeiten eingehend geprüft und in zwei Projekte investiert. Um im wachsenden Wettbewerb schneller und unabhängiger von Banken handeln zu können, hat die Stern Immobilien AG im Mai 2013 eine Unternehmensanleihe begeben. Bis 31.12.2013 konnte die Gesellschaft 14.000 TEUR am Markt platzieren. Die hierfür getätigten außerordentlichen Aufwendungen betrugen 761 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 6.715 TEUR (Vorjahr: 3.199 TEUR) beinhalten neben den gestiegenen Aufwendungen aufgrund der Kapitalmarktpräsenz auch eine im Rahmen der Risikovorsorge vorgenommene Wertberichtigung einer Forderung aus der Veräußerung einer Projektgesellschaft (3.000 TEUR). Der Personalaufwand erhöhte sich von 52 TEUR auf 439 TEUR, im Wesentlichen zurück zu führen auf Tantiemen für den Vorstand, sowohl für Vorjahre als auch für 2013. Insgesamt verfügt die Stern Immobilien AG nach wie vor über eine schlanke Organisationsstruktur mit einem entsprechend niedrigem Kostenniveau.

Aufgrund der Finanzierung der Neuinvestitionen erhöhten sich sowohl die Zinserträge von 340 TEUR auf 558 TEUR als auch die Zinsaufwendungen von 794 TEUR auf 1.390 TEUR.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 4.603 TEUR (Vorjahr: 6.365 TEUR).

Die Ertragsteuern erhöhten sich von 171 TEUR auf 690 TEUR.

Der Konzernjahresüberschuss beträgt 3.328 TEUR (Vorjahr: 5.487 TEUR).

Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme stieg aufgrund der starken Investitionstätigkeit von 40.665 TEUR auf 72.829 TEUR zum 31.12.2013 an.

Die wesentlichen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	18.497	10.017	84,65
Gesamtleistung	20.405	11.860	72,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.603	6.365	- 27,68
Konzernjahresüberschuss	3.328	5.487	- 39,35

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt von 26.010 TEUR auf 39.466 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Sachanlagen von 15.011 TEUR auf 22.101 TEUR und die Erhöhung der Finanzanlagen von 10.951 TEUR auf 17.333 TEUR zurückzuführen. Die Finanzanlagen beinhalten neben Investitionen in ein türkisches Joint-Venture (3.633 TEUR) sonstige Ausleihungen von 3.000 TEUR an einen Projektpartner.

Das Umlaufvermögen hat sich von 14.599 TEUR auf 33.283 TEUR mehr als verdoppelt. Hierbei sind die Vorräte mit 2.955 TEUR im Vergleich zum Vorjahr (3.153 TEUR) nahezu unverändert. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich von 10.087 TEUR auf 27.715 TEUR erhöht. Maßgeblich hierfür ist die Erhöhung aus Lieferung und Leistungen von 7.324 TEUR auf 10.212 TEUR, resultierend aus dem Verkauf einer Immobilie. Diese Forderung ist mittlerweile beglichen. Weiterhin haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände von 852 TEUR auf 15.071 TEUR erhöht. Ursache hierfür ist die Projektfinanzierung einer ehemaligen Tochtergesellschaft.

Das Eigenkapital hat sich von 12.297 TEUR auf 16.281 TEUR erhöht und weist trotz der Begebung der Unternehmensanleihe und der finanzierten Investitionen eine solide Quote von 22,35% (Vorjahr 30,24%) aus. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 20,45% (Vorjahr: 44,62%), die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 6,75% (Vorjahr: 16,6%).

Aufgrund der getätigten Investitionen und der Begebung der Unternehmensanleihe haben sich die Verbindlichkeiten von 25.939 TEUR auf 52.486 TEUR erhöht. Dem stehen Aktiva mit stillen Reserven gegenüber.

Finanzlage des Konzerns

Aufgrund der Begebung der Unternehmensanleihe und der Investition in weitere Projekte erhöhte sich der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit von - 109 TEUR auf 38.840 TEUR. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf 33.143 TEUR (Vorjahr: 2.455 TEUR). Dieser resultiert aus Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (16.829 TEUR – Vorjahr: 920 TEUR),

Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (6.393 TEUR – Vorjahr: 4.134 TEUR) sowie Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Vermögen (9.917 TEUR – Vorjahr: 0 TEUR). Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt - 4.357 TEUR (Vorjahr: 791 TEUR).

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag per Saldo bei 2.612 TEUR (Vorjahr 1.382 TEUR). Hiervon unterliegen 1.042 TEUR (Vorjahr 400 TEUR) Verfügungsbeschränkungen.

Bilanzkennzahlen:

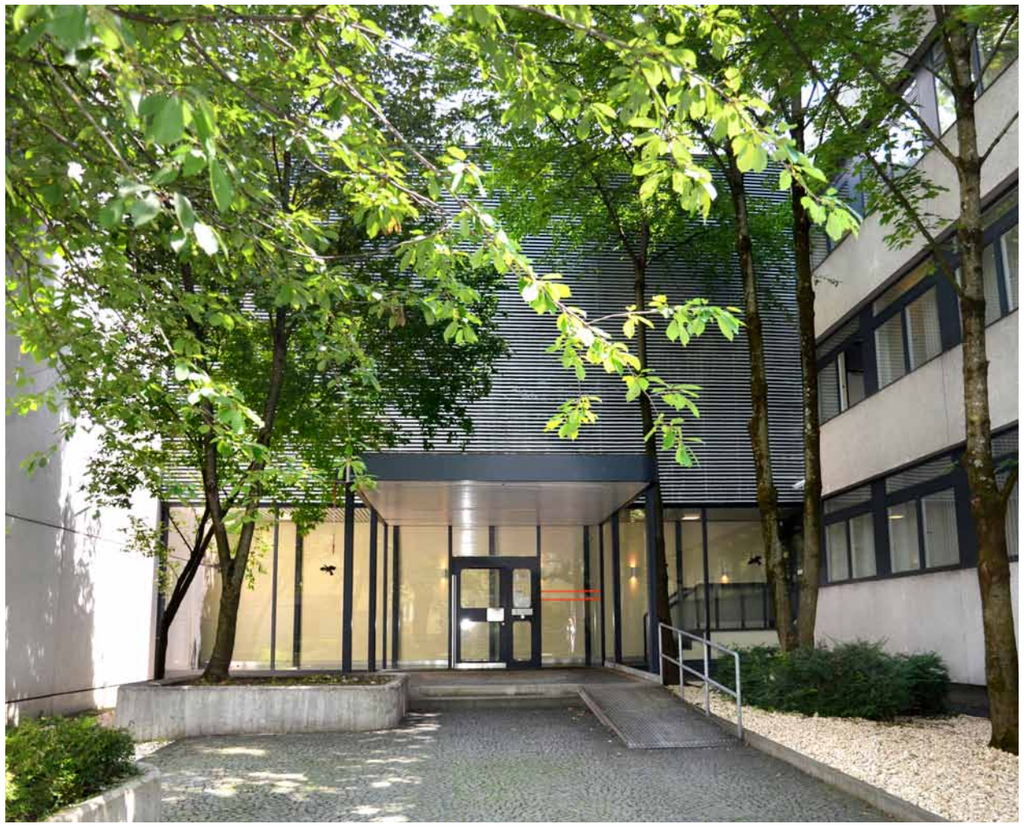
	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	72.829	40.665	79,10 %
Eigenkapital	16.281	12.297	32,40 %
Eigenkapitalquote	22,35 %	30,24 %	- 7,89
Eigenkapitalrentabilität[1]	20,45 %	44,62 %	- 24,17
Gesamtkapitalrentabilität[2]	6,75 %	16,6 %	- 9,85

[1]Eigenkapitalrentabilität = $\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern lt. GuV}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz}}$

[2]Gesamtkapitalrentabilität = $\frac{\text{Ergebnis vor Ertragsteuern und Zinsaufwand lt. GuV}}{\text{Gesamtkapital laut Bilanz}}$

Finanzlage im Überblick:

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 4.357	791	- 5.148
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 33.143	- 2.455	- 30.688
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	38.840	- 109	38.949
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.612	1.382	1.230



Erläuterungen zum Jahresabschluss der Stern Immobilien AG

Die Stern Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Stern Immobilien Gruppe. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stern Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten ihrer operativen Gesellschaften bestimmt. Mit den Tochtergesellschaften bestehen keine Ergebnisabführungsverträge. Somit bestimmt sich die Ertragslage der Stern Immobilien AG durch die sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus Beteiligungen, Zinserträge und Umsatzerlöse.

Die Umsatzerlöse betrugen 269 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus Umlagen / Kostenweiterberechnungen an die Tochtergesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 3.802 TEUR (Vorjahr: 14.902 TEUR). Diese ergeben sich maßgeblich durch den teilweisen Verkauf von Anteilen an einer türkischen Tochtergesellschaft.

Die Erträge aus Beteiligungen ergaben sich durch die teilweise Auflösung von Kapitalrücklagen in zwei Tochtergesellschafen und betrugen 6.191 TEUR (Vorjahr: 300 TEUR).

Als Finanzholdingesellschaft stellt die Stern Immobilien AG den Projektgesellschaften den Eigenkapitalanteil für die Finanzierung der Objekte zur Verfügung. Die Finanzierung der Objekte erfolgt durch die Projektgesellschaften selbst. Davon abweichend hat die Stern Immobilien AG die Finanzierung eines Projektes selbst aufgenommen und an eine ehemalige Projektgesellschaft mit Zinsaufschlag weiter gereicht. Hierdurch ergibt sich eine Erhöhung der Zinserträge von 400 TEUR im Vorjahr auf 860 TEUR im Berichtsjahr. Weitere Ursache für die Erhöhung sind die im Rahmen der Nachplatzierung der Unternehmensanleihe vereinnahmten Stückzinsen sowie Zinsen im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Zinsaufwendungen betragen 1.157 TEUR (Vorjahr: 468 TEUR). Wesentliche Ursache für die Erhöhung sind die Zinsen im Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe sowie die Zinsaufwendungen für das weitergereichte Darlehen an die ehemalige Projektgesellschaft.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 4.870 TEUR (Vorjahr: 14.905).

Die außerordentlichen Aufwendungen im Rahmen der Unternehmensanleihe in Höhe von 761 TEUR sowie die Ertragsteuern in Höhe von 260 TEUR führen zu einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.850 TEUR (Vorjahr: 14.096 TEUR).

Die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung der Stern Immobilien AG im Überblick:

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	269	154	156,19
Gesamtleistung	297	105	183,81
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.870	14.095	- 65,44
Jahresüberschuss	3.850	14.095	- 72,68

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 32.718 TEUR in 2012 auf 60.355 TEUR im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt von 16.191 TEUR im Vorjahr auf 22.311 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf der Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen von 9.363 TEUR auf 12.442 TEUR sowie die sonstigen Ausleihungen von 3.000 TEUR an einen Projektpartner zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen beträgt 35.617 TEUR (Vorjahr: 15.665 TEUR). Der Anstieg der Forderungen aus Lieferung aus Leistung von 7.193 TEUR auf 10.176 TEUR resultiert aus dem Verkauf einer Projektgesellschaft (diese Forderung ist mittlerweile beglichen) sowie der Berücksichtigung einer aus Risikovorsorgegesichtspunkten erfolgten Forderungswertberichtigung von 3.000 TEUR. Der Grund für die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf 10.897 TEUR (Vorjahr: 6.539 TEUR) liegt in Ausschüttungsansprüchen gegenüber zwei Tochtergesellschaften. Weiterhin haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände von 341 TEUR auf 12.611 TEUR erhöht. Ursache hierfür ist die Projektfinanzierung einer ehemaligen Tochtergesellschaft.

Das Eigenkapital hat sich von 18.926 TEUR auf 22.776 TEUR erhöht und weist trotz der Begebung der Unternehmensanleihe und der finanzierten Investitionen eine solide Quote von 37,74 % (Vorjahr: 57,85 %) aus. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (Eigenkapital zzgl. konvertible Wandelanleihe in Höhe von 1.100 TEUR) beträgt 39,56 % (Vorjahr: 61,21 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 16,9 % (Vorjahr: 74,47 %), die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 8,73 % (Vorjahr: 44,51 %). Wesentliche Ursachen der Erhöhung der Verbindlichkeiten auf 36.425 TEUR (Vorjahr: 12.233 TEUR) sind die Begebung der Unternehmensanleihe und die Aufnahme der Projektfinanzierung für eine ehemalige Projektgesellschaft.

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2013 in TEUR	31.12.2012 in TEUR	Veränderung
Bilanzsumme	60.355	32.718	84,47 %
Eigenkapital	22.776	18.926	20,34 %
Eigenkapitalquote	37,74 %	57,58 %	- 20,11
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote	39,56 %	61,21 %	- 21,65
Eigenkapitalrentabilität	16,9 %	74,47 %	- 57,57
Gesamtkapitalrentabilität	8,73 %	44,51	- 35,78

Aufgrund der Begebung der Unternehmensanleihe und der Investition in weitere Projekte erhöhte sich der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit von 2.788 TEUR auf 14.331 TEUR. Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf 53 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR). Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt – 12.707 TEUR (Vorjahr: - 3.356 TEUR).

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag per Saldo bei 2.378 TEUR (Vorjahr: 807 TEUR). Hiervon unterliegen 1.042 TEUR (Vorjahr: 400 TEUR) Verfügungsbeschränkungen.

Finanzlage im Überblick:

	2013 in TEUR	2012 in TEUR	Veränderung in TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 12.707	- 3.356	- 9.351
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 53	- 4	- 49
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	14.331	2.788	11.543
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.378	807	1.571

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Stern Immobilien AG verwendet keine nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

C. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für das Geschäftsjahr 2013 hat der Vorstand der Stern Immobilien AG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 312 AktG aufgestellt.

Der Vorstand der Stern Immobilien AG hat den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft mit folgender Schlusserklärung abgeschlossen:

„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."

D. NACHTRAGSBERICHT

Durch Nachplatzierungen hat sich das Emissionsvolumen der Unternehmensanleihe um weitere 2,25 Mio. Euro auf 16,25 Mio. Euro erhöht.

Mit Wirkung zum Januar 2014 hat die Stern Immobilien AG 5 % der Aktien an der Stern Real Estate AG hinzu erworben, so dass die Gesellschaft nun 95 % der Aktien hält.

Die Hauptversammlung vom 28.02.2014 hat Frau Kerstin Feistel als Ersatz für Herrn Dr. Andreas Beyer zum neuen Aufsichtsratsmitglied gewählt. Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung vom 17.03.2014 Herrn Hans Kilger zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herrn Bernhard Frohwitter zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Weiterhin hat die Hauptversammlung am 28.02.2014 beschlossen, eine Dividende von 4,80 EUR/Aktie auszuschütten.

Das eingerichtete Wohnhaus mit einer Wohn-/Nutzflächen von ca. 900 qm in Kitzbühel wurde im März 2014 veräußert.

Über eine Tochtergesellschaft hat die Stern Immobilien AG ein ca. 3.400 qm Grundstück in Bestlage von Grünwald direkt am Isarhochufer erworben. Das Grundstück ist mit einer Villa von ca. 433 qm Wohnfläche bebaut. Die Übergabe ist für Mai 2014 vorgesehen.

E. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. Chancen- und Risikomanagement

Die Stern Immobilien Gruppe ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Um die in den Risiken liegenden Chancen zu verwirklichen, werden bereits bei der Objektidentifizierung Ertragspotenziale, wie potenzielle Flächenerweiterungen durch neue Baurechte, Aufdecken von Mietpotenzialen und/oder Nutzungsänderungen, ermittelt. Der Umfang der Umsetzung orientiert sich an einer ausführlichen Bewertung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Danach erfolgt die Verwertung.

Für die Stern Immobilien Gruppe besteht ein Controlling- und Risikomanagementsystem, um operative Risiken zu minimieren. Die substantiellen Risiken werden laufend überwacht. Es handelt sich hierbei insbesondere um den Projektentwicklungsfortgang, den Vermietungsstand, die Verzinsung und die Struktur der Verbindlichkeiten sowie die Entwicklung der liquiden Mittel. Neben dem Berichtswesen des externen Rechnungswesens werden im internen Rechnungswesen periodisch Planungs- und Budgetierungsprozesse anhand von differenzierten Kennziffern durchgeführt.

2. Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliches Risiko

Die Stern Immobilien AG ist ein Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Wohn- und Geschäftshäuser sowie Grundstücke mit Optimierungspotential. Die einzelnen Entwicklungs- und Investitionsprojekte sind in eigenständigen Projektgesellschaften positioniert. Der wirtschaftliche Erfolg der Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien AG und damit der Stern Immobilien Gruppe ist zunächst von der Entwicklung der Immobilienmärkte an den jeweils ausgewählten Standorten, an welchen die Stern Immobilien Gruppe Investitionen tätigt, abhängig. Die Entwicklung der Immobilienmärkte lässt sich anhand der zu erzielenden Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen, den Investitionen in die einzelnen Immobilienprojekte, um sie marktgerecht zu optimieren, den Einstandspreisen von Grundstücken bzw. zu sanierenden Objekten sowie von der Wertentwicklung der übrigen vergleichbaren Immobilienbestände an den jeweiligen Standorten sowie von der Nachfrage von potentiellen Kaufinteressenten ableiten.

Andererseits sind die betroffenen Immobilienmärkte insbesondere auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. So haben gesamtwirtschaftliche Indikatoren wie die konjunkturelle Lage, die Inflationsrate sowie das Zinsniveau möglicherweise Einfluss auf diese gesamtwirtschaftliche Entwicklung.

Durch die Positionierung der Stern Immobilien Gruppe in verschiedenen attraktiven Regionen (München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul) wird dieses Risiko abgemildert.

Wettbewerbsrisiko

Die Stern Immobilien Gruppe ist einem intensiven Wettbewerb gegenüber anderen Immobiliengesellschaften, die sich ebenfalls auf die Entwicklung und Vermarktung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Grundstücken konzentrieren, ausgesetzt. Die Stern Immobilien AG ist bemüht, sich durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte von Konkurrenzunternehmen zu unterscheiden.

Projektentwicklungs- und Baurisiko

Im Bereich der Bauprojektentwicklung ist häufig mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsprozessen zu rechnen. Weiterhin besteht das Risiko, dass die erforderlichen Genehmigungen nicht oder nicht in vollem Umfang erteilt werden. Um diesen Risiken entgegen zu wirken, achtet die Stern Immobilien Gruppe bei der Objektauswahl darauf, dass die jeweiligen Objekte bereits auch ohne Umsetzung der Bauprojektentwicklung wirtschaftlich tragfähig und verwertbar sind.

Kostenüberschreitungen bei der Bauprojektentwicklung entstehen regelmäßig durch unbeeinflussbare oder unvorhersehbare Ereignisse, z.B. äußere Einflüsse höherer Gewalt. Auch über die ursprüngliche Planung hinausgehende Baumaßnahmen können zu Kostenüberschreitungen führen.

Mieterrisiko

Es besteht das Risiko von möglichen Mietausfällen bzw. verspäteten Mietzahlungen. Für den Fall eines unvorhergesehenen Mieterausfalls könnte eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich sein. Die mittelfristig gehaltenen Immobilien sind an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Immobilien mit kürzerer Haltedauer befinden sich ebenfalls in attraktiven Lagen, wodurch eine kurzfristige Anschlussvermietung erreicht werden kann.

Risiken im Immobilienbestand

Die Wertentwicklung von Immobilien ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Hierbei können negative Entwicklungen den Wert der Immobilien beeinträchtigen. Außerdem könnte die Stellung weiterer Sicherheiten aufgrund einer Abwertung des Immobilienvermögens erforderlich werden, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Stern Immobilien Gruppe beeinträchtigen würde. Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte unter Einhaltung der Investitionskriterien wirkt die Stern Immobilien Gruppe diesem Risiko entgegen. Ferner sind die Risiken auf verschiedene Standorte verteilt.

Finanzierungsrisiko

Das weitere Wachstum der Stern Immobilien Gruppe erfordert einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln. Hierbei besteht das grundsätzliche Risiko, dass diese künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt, in der erforderlichen Höhe und/oder nur zu ungünstigen Konditionen beschafft werden können. Finanzierungspartner der Stern Immobilien Gruppe sind zahlreiche Banken sowie vereinzelt Privatinvestoren. Die Stern Immobilien Gruppe konnte die zur Finanzierung notwendigen Mittel bisher problemlos zu guten Konditionen erhalten. Das Risiko, Kapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen

zu erhalten, wird als beherrschbar bewertet. Darüber hinaus konnte die Stern Immobilien AG im Mai 2013 erfolgreich eine Mittelstandsanleihe mit einem Volumen von aktuell 16,25 Mio. Euro platzieren. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und kann nur außerordentlich gekündigt werden. Ein solcher Grund liegt u.a. vor, wenn eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse stattfindet. Hierbei wird auf die derzeitigen Vorstandsmitglieder und den derzeitigen Aufsichtsratsvorsitzenden abgestellt.

Zinsänderungsrisiko

Die Objekte der Stern Immobilien Gruppe sind auch durch Bankdarlehen finanziert. Die Zinsaufwendungen beeinflussen insofern das Ergebnis der Immobilienobjektgesellschaften. Gemessen am langfristigen Durchschnitt ist das Zinsniveau derzeit relativ niedrig. Sollte das Zinsniveau steigen, besteht auch für die Stern Immobilien Gruppe ein entsprechendes Zinsänderungsrisiko. Entsprechend der geplanten Haltedauer der jeweiligen Objekte erfolgt die Finanzierung entweder langfristig mit festgeschrieben Zinssätzen oder kurzfristig aufgrund des günstigen Zinsniveaus variabel. Die Darlehenslaufzeiten und das Zinsumfeld werden laufend überwacht, um angemessen auf Änderungen reagieren und die Darlehenskonditionen optimieren zu können.

DURCH DAS RISIKO-MANAGEMENT-SYSTEM WIRD RISIKEN ENTGEGEN-GEWIRKT, DAMIT CHANCEN GENUTZT WERDEN KÖNNEN.

Wechselkursrisiko

Sämtliche Darlehen der Stern Immobilien Gruppe sind auf Euro-Basis abgeschlossen. Da die türkischen Tochtergesellschaften ihre Bilanzierung zum Teil in Türkischer Lira ausweisen, können sich Wechselkursschwankungen ergeben. Immobilientransaktionen in der Türkei werden aber meist auf Bewertungsbasis Euro oder US-Dollar abgewickelt, so dass sich tatsächlich keine wesentlichen Wechselkursrisiken ergeben.

Liquiditätsrisiken

Das Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, die Liquidität der Stern Immobilien Gruppe zu sichern und effizient zu steuern. Hierbei sind auslaufende Kredite zu berücksichtigen und die laufende Liquidität zu gewährleisten. Das Risiko eines Liquiditätsengpasses wird in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als gering bewertet. Gemäß der aktuellen Konzernliquiditätsplanung erwarten die Gesellschaft in einem Prognosezeitraum von einem Jahr weitere Überschüsse aus dem operativen Geschäft, die in die Investitionsplanung eingesetzt werden.

Politisches Risiko

Die Stern Immobilien AG betreibt die Entwicklung und Optimierung von Immobilienprojekten im In- und Ausland. Die im Rahmen der Projektentwicklung notwendigen gesetzlichen Grundlagen könnten sich aufgrund der Änderung der vorherrschenden politischen Verhältnisse verändern. Derartige Veränderungen könnten zu Einschränkungen bei der Umsetzung oder zum vollständigen Scheitern einer Maßnahme führen. Derzeit sind solche Einschränkungen nicht erkennbar.

Rechts-/Vertragsrisiken

Die Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien Gruppe beinhaltet den Abschluss einer Vielzahl von Verträgen, insbesondere Kauf-, Finanzierungs- und Mietverträgen. Um etwaigen Vertragsrisiken entgegen zu wirken, werden diese sorgfältig intern und extern geprüft.

3. Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagementsystem ermöglicht es der Stern Immobilien-Gruppe, den genannten Risiken entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt wird das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stern Immobilien Gruppe als begrenzt erachtet. Auf Grundlage der derzeitigen Erkenntnisse und der Unternehmensplanung sind keine wesentlichen Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Stern Immobilien Gruppe erkennbar.

4. Prognosebericht

Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung in Deutschland geht für das Jahr 2014 von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,8% aus. In Österreich prognostiziert das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), dass die österreichische Wirtschaft 2014 um 1,7% wachsen wird.

Auch die Verbraucher und Unternehmer vertrauen auf eine positive Konjunkturentwicklung. Die wichtigste Säule für dieses Wachstum stellt die binnenwirtschaftliche Dynamik dar. Gleichlaufend mit der guten Entwicklung des Arbeitsmarktes wird von günstigen Wachstums- und Gewinnaussichten der Unternehmen ausgegangen. Dementsprechende Einkommenszuwächse der privaten Haushalte werden sich positiv auch auf den Konsum und den Wohnungsbau auswirken. Maßgabe für den Eintritt ist das Ausbleiben von gravierenden Störungen im internationalen Umfeld. Inwieweit sich die aktuelle Stimmungsdämpfung aufgrund der Krim-Krise nachhaltig negativ auswirkt, bleibt abzuwarten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass der Finanzsektor stabil bleibt und es im Euroraum zu keinen negativen Entwicklungen kommt und dadurch die Verunsicherung der Marktteilnehmer wieder steigt. Aufgrund der erheblichen Reformanstrengungen auf europäischer Ebene mehren sich die Zeichen einer wirtschaftlichen Erholung in Europa. Jedoch ist die Krise noch nicht überwunden.

In Europa hat die intensive Berichterstattung über die türkischen Juni-Proteste den Anschein erweckt, als ob die Türkei in eine politische bzw. wirtschaftliche Krise geraten wird. Die Proteste fanden jedoch in Großstädten lokal (in Istanbul im Stadtteil Taksim) statt und haben das Geschäftsleben in der Türkei kaum beeinflusst. Das BIP wuchs 2013 wie prognostiziert um 4,4% und die Industrieproduktion überdurchschnittlich um 7,8%. Als Konsequenz der Erhöhung der globalen Zinsen aufgrund der Beendigung der gewährten Liquiditätsunterstützung durch die US-Notenbank FED hat die Türkische Lira gegenüber dem Euro und dem US-Dollar an Wert verloren.

Die Europäische Kommission hat ihre Erwartungen für das Wirtschaftswachstum der Türkei für die Jahre 2014 und 2015 nach unten korrigiert. In ihrem so genannten „Winter Forecast 2014“ attestiert die Europäische Kommission der Türkei für das Jahr 2013 zwar ein schnelleres Wachstum, als es zuvor erwartet worden war. Dennoch seien die Aussichten für die Wirtschaftstätigkeit in den kommenden zwei Jahren vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen getrübt. Der Bericht prognostiziert, dass das Wirtschaftswachstum der Türkei in 2014 2,5% betragen werde. Für das Jahr 2015 wird mit einem Wachstum von 3 % gerechnet.

Obwohl das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2030 eine um 2,5 Mio. Bundesbürger geringere Einwohnerzahl Deutschlands vorhersagt, entspannt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht. Grund dafür ist, dass es immer weniger Familien, aber immer mehr Alleinlebende gibt. Folglich sinkt zwar die Anzahl der Personen pro Haushalt, doch die Anzahl der Haushalte insgesamt steigt und damit bleibt auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum erhalten. Die wichtigste Voraussetzung für Investitionen ist also zunächst erfüllt. Dies wird dazu führen, dass die Preise und die Mieten steigen werden. Die Mietsteigerungen will die Bundesregierung allerdings durch die Mietpreisbremse eindämmen, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Zum bundesweiten Immobilienboom kommt ein spezieller München-Trend hinzu. Umfragen zufolge wird der Immobilienmarkt in Deutschland als weiter aussichtsreich beurteilt, wobei München als einer der interessantesten Immobilienmärkte in Europa betrachtet wird (siehe PWC Emerging Trends in Real Estate Europe 2014). München erhält in der PWC Umfrage hinsichtlich der Investmentaussichten die besten Werte von insgesamt 28 europäischen Millionenstädten, gefolgt von Dublin, Hamburg und Berlin. Wohnimmobilien stehen stark im Fokus der Investoren; es wird erwartet, dass internationale Investoren zunehmend aktiv in Deutschland als Käufer auftreten. Die Bevölkerung in den Ballungsräumen wächst, die anhaltende Attraktivität zieht weiterhin

Menschen an, die Wirtschaft floriert und die Lebensqualität ist hoch. München leidet seit langem unter akuter Wohnraumverknappung. Neuer, zusätzlicher Wohnraum muss also geschaffen werden. Neben der Nachverdichtung kann dies durch Umwandlung gewerblicher Flächen zu Wohnraum und Ausweichen auf das Umland geschehen.

Auch in Österreich geht die Stern Immobilien AG davon aus, dass die Nachfrage nach Grund und Boden weiter steigen wird. Der krisenbedingte Anstieg bei den Preisen der vergangenen Jahre kommt in eine ruhigere Phase. Der Markt konsolidiert sich langsam. Ein Indiz für die Beruhigung ist, dass die Immobilienverkäufe in 2013 österreichweit um ca. 15% gesunken sind. Ausnahme ist hierbei Tirol, das als einziges Bundesland die Anzahl der Immobilienverkäufe gesteigert hat. Eine Sonderrolle nimmt hierbei immer noch der Immobilienmarkt in Kitzbühel ein. Dieser ist nach wie vor geprägt von einem sehr hohen Preisniveau, bedingt durch eine finanzstarke internationale Käuferschicht und extremer Knappheit an Objekten und Baugrund.

Mit über 14 Millionen Einwohnern ist Istanbul die größte Stadt der Türkei. Das Bevölkerungswachstum ist hoch; 1980 lag die Einwohnerzahl Istanbuls noch bei unter 5 Millionen. Mit der Einwohnerzunahme steigt nach wie vor die Nachfrage nach Wohnungen, wobei der Bedarf an neuem und qualitativ höherwertigem Wohnraum überproportional hoch ist. Die Stern Immobilien AG geht auch für 2014 trotz der steigenden Inflation der Türkischen Lira davon aus, dass die Nachfrage nach Immobilien weiter steigen wird.

Weiterhin werden wegen der Inflation und der Zinserhöhung durch die Türkische Zentralbank Investitionen in Immobilien als gute Alternative erachtet. Diese Erfahrung sieht die Stern Immobilien AG im eigenen Projekt, bei dem die Nachfrage hoch ist und die Preise weiter steigen. Zu den Käufern gehören nicht nur inländische Investoren bzw. Nutzer, sondern vermehrt auch ausländische Investoren.

Strategische Ausrichtung

Die Stern Immobilien Gruppe wird ihre Geschäftstätigkeit weiterhin auf die bisherigen Märkte Großraum München, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul konzentrieren. Das gewachsene Netzwerk wird dabei stetig ausgeweitet. Um schnelle und flexible Entscheidungen treffen zu können, wird die Gesellschaft ihre schlanke Organisationsstruktur beibehalten. Die im Verhältnis zur Unternehmensgröße geringen Fixkosten haben zur Folge, dass die Stern Immobilien Gruppe keinem Investitionsdruck unterliegt. Damit können die Investitionsentscheidungen weiterhin risikoavers und margenoptimiert getroffen werden. Ein attraktiver Bestand sowie aussichtsreiche Immobilienprojekte bilden eine gute und stabile Basis der Stern Immobilien Gruppe.

Damit ist die Stern Immobilien Gruppe auch im stetig wachsenden Wettbewerb weiterhin sehr gut gerüstet, um ihre positive Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis in den kommenden Jahren weiter auszubauen. Die genaue Geschäftsentwicklung hängt sowohl vom Umfang der Neuakquisitionen, den Realisierungszeitpunkten als auch den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

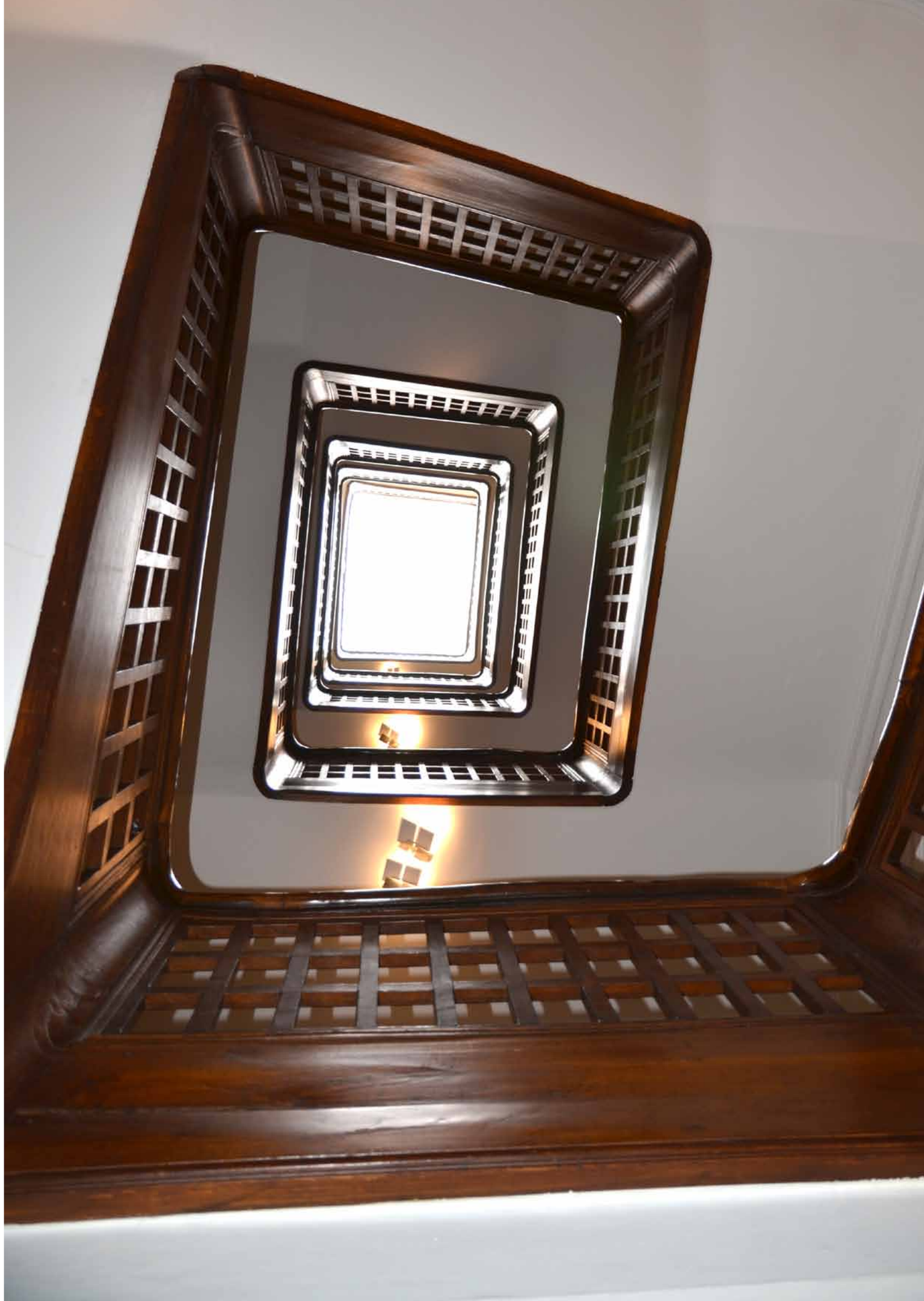
Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Für das Gesamtjahr 2014 ist die Stern Immobilien AG zuversichtlich, sowohl auf Konzern- als auch auf Ebene der Stern Immobilien AG das Ergebnis von 2013 zu erreichen. Zum einen sind Realisierungen geplant, zum anderen werden Wertveränderungen durch Erreichung maßgeblicher Projektierungsbausteine erfolgen. Dementsprechend wird sich das Ergebnis auf Konzernebene und auf Ebene der Stern Immobilien AG unterscheiden. Die Stern Immobilien AG wird auch in 2014 weiterhin neue interessante Projekte eingehend prüfen und ggf. Neuinvestitionen tätigen, was die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage beeinflussen würde. Bei ihrer Prognose geht die Stern Immobilien AG davon aus, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht maßgeblich negativ verändern.

Grünwald, 05.05.2014

Iram Kamal
Vorstandsmitglied

Ralf Elender
Vorstandsmitglied



Bericht des Aufsichtsrats der Stern Immobilien AG

Die Stern Immobilien AG hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen. Unser Geschäftsmodell und unsere Fokussierung auf attraktive Immobilienstandorte haben sich als zielführend erwiesen, so dass auch im Geschäftsjahr 2013 wichtige Grundlagen gelegt wurden, um weiter profitabel zu wachsen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 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 2013 regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle unternehmensrelevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements, der strategischen Maßnahmen sowie über wesentliche 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.

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich der Aufsichtsrat über die aktuelle wirtschaftliche und strategische Lage der Gesellschaft, den Geschäftsverlauf bei den Projekten, die Risikoentwicklung und das aktive Risikomanagement sowie über neue Projekte unterrichten lassen. Die einzelnen Themen hat er, auch im Rahmen von Einzelgesprächen mit den Mitgliedern des Vorstands, intensiv hinterfragt und diskutiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen durch den Vorstand über wichtige Geschäftsvorfälle und anstehende Entscheidungen informiert und stand in ständiger Verbindung mit dem Vorstand. Bei der Objektauswahl und ihrer weiteren Entwicklung war der Aufsichtsratsvorsitzende umfassend eingebunden und nahm an Terminen mit finanzierenden Banken, Architekten, Gutachtern und anderen beauftragten Dienstleistern teil. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats auch außerhalb von Sitzungen regelmäßig über den Geschäftsverlauf und einzelne Projekte informiert.

Im Mai 2013 hat die Stern Immobilien AG eine Anleihe öffentlich angeboten und einen Emissionserlös von 12 Mio. Euro erzielen können. Der Emissionserlös erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013 durch Nachplatzierungen auf 14 Mio. Euro. Durch die Anleiheemission wurde die Unabhängigkeit von Banken und anderen Kreditgebern gestärkt, die Kapitalbasis und die Flexibilität bei der Durchführung von neuen Projekten erhöht.

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.“

Der Aufsichtsrat erklärt nach eigener Prüfung, dass Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts nicht zu erheben sind.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der DELTA Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Mannheim, geprüft und hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde von der SiegRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Siegen, geprüft und hat einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhalten.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft, der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers sowie der Konzernabschluss und der Prüfungsbericht des Konzernabschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegen und wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Abschlussprüfungen in seiner Sitzung am 23. Juli 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwände gegen den Jahresabschluss und den Konzernabschluss und hat damit den Jahresabschluss und Konzernabschluss gebilligt. Diese sind damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns vom 22.07.2014 hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.07.2014 angeschlossen. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher einen Beschluss über die Ausschüttung einer Dividende vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen Einsatz im Berichtsjahr.

Grünwald, 23.07.2014

Hans Kilger
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		48.881,00	8.233,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.442.462,61		9.363.386,35
2. Beteiligungen	6.819.581,32		6.819.581,32
3. Sonstige Ausleihungen	3.000.000,00	22.262.043,93	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		28.583,09	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.176.196,55		7.193.600,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	10.896.898,37		6.539.319,13
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.	1.933.249,33		1.591.232,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.610.726,19	35.617.070,44	341.333,66
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.378.166,91	806.815,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		20.646,84	54,414,01
		60.355.395,21	32.717.916,04

PASSIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.560.294,00	1.560.294,00
II. Kapitalrücklage		2.374.590,30	2.374.590,30
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
IV. Bilanzgewinn *– davon Gewinnvortrag EUR 14.412.599,02 (EUR 317.032,89)*		18.262.610,03	14.412.599,02
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	215.576,07		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	937.792,76	1.153.368,83	1.557.876,70
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen *– davon konvertibel EUR 1.100.000,00 (EUR 1.100.000,00)*	15.100.000,00		1.100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.513.204,49 (EUR 2.745.913,21)*	13.513.204,49		2.745.913,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen *– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 433.081,37 (EUR 11.527,94)*	433.081,37		11.527,94
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen *– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.453.860,66 (EUR 5.262.346,43)*	2.453.860,66		5.262.346,43
5. Sonstige Verbindlichkeiten *– davon aus Steuern EUR 643,19 (EUR 1.993,11)* *– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.625.773,76 (EUR 3.114.159,67)*	4.925.773,76	36.425.920,28	3.114.159,67
		60.355.392,21	32.717.916,04

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2013 bis 31.12.2013

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		269.331,93	104.678,09
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		28.583,09	0,00
3. Gesamtleistung		297.915,02	104.678,09
4. sonstige betriebliche Erträge		3.802.256,96	14.901.974,74
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		173.283,09	0,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	434.410,00		47.356,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	18.389,17	452.799,17	8.866,51
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.423,76	2.068,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		4.464.213,58	1.161.220,03
9. Erträge aus Beteiligungen *– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.191.976,42 (EUR 0,00)*		6.191.976,42	300.000,00
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		0,00	76.932,68
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge *– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 370.826,12 (EUR 330.660,36)*		859.913,28	399.837,29
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen *– davon an verbundene Unternehmen EUR 145.875,33 (EUR 123.128,98)*		1.157.456,78	468.467,13
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		19.941,35	0,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.870.943,95	14.095.445,13
15. außerordentliche Aufwendungen		761.198,25	0,00
16. außerordentliches Ergebnis		761.198,25-	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		259.734,69	121,00-
18. Jahresüberschuss		3.850.011,01	14.095.566,13
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.412.599,02	317.032,89
20. Bilanzgewinn		18.262.610,03	14.412.599,02

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

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 teilweise in Anspruch genommen. Es wird ein zusammengefasster Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) gemäß § 315 Abs. 3 Satz 4 HGB aufgestellt.

ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Beteiligungen zu Anschaffungskosten

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten. Soweit Anteile im Wege der Sacheinlage eingebracht worden sind, erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten mit dem (vorsichtig geschätzten) Zeitwert zum Einbringungsstichtag.

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert bei dauerhafter Wertminderung angesetzt.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nennbetrag abzüglich ggf. erforderlicher Wertberichtigungen bewertet. Dividendenforderungen aus Tochtergesellschaften werden bei Vorliegen der Voraussetzung phasengleich vereinnahmt. Erhaltene Dividenden werden als Beteiligungsertrag ausgewiesen, auch wenn es sich um Entnahmen aus Kapitalrücklagen handelt.

Die liquiden Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 14.412.599,02 (Vorjahr Euro 317.032,89) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2013	Euro	2.374.590,30
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2013	Euro	2.374.590,30

Entwicklung der Gewinnrücklagen

Stand zum 01.01.2013	Euro	578.608,77
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2013	Euro	578.608,77

Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2013 eine Mittelstandsanleihe mit einem Volumen von Euro 12 Mio. Bis zum Bilanzstichtag erfolgten Nachplatzierungen in Höhe von Euro 2 Mio., so dass sich das Anleihevolumen auf Euro 14 Mio. zum 31.12.2013 beläuft. Die Anleihe ist insgesamt am 22.05.2018 zurückzuzahlen.

Die Gesellschaft hat sich zur Besicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie auf Zahlung von Zinsen gemäß den Anleihebindungen wie folgt verpflichtet:

- Pfandrecht an sämtlichen Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG
- Pfandrecht an einer (Teil-)Forderung gegenüber der Stern Real Estate AG
- Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens

Angabe von Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 20.025.920,28 (Vorjahr: Euro 11.133.947,25).

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind folgende Haftungsverhältnisse zu vermerken:

Bei Immobilienverkäufen (im Rahmen eines Share- bzw. Asset-Deals) werden branchenübliche Garantien abgegeben. Am Bilanzstichtag wird von keiner Inanspruchnahme aus diesen Garantien ausgegangen.

Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:

Euro 167.000,00 (Vorjahr: Euro 400.000,00). Es handelt sich um eine Bürgschaftserklärung zur Besicherung einer Kreditlinie einer Objektgesellschaft. Der Projektverlauf bei der Objektgesellschaft lässt keine Gründe für eine Inanspruchnahme aus diesem Haftungsverhältnis erkennen.

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

Name: Bernhard Frohwitter,
ausgeübter Beruf: Dipl.-Ing., Rechtsanwalt

Name: Adil Kaya,
ausgeübter Beruf: Landwirt

Name: Bernhard Schelkle,
ausgeübter Beruf: Regierungsrat

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Andreas Beyer hat sein Aufsichtsratsmandat mit Schreiben vom 12.12.2013 einvernehmlich mit Wirkung zum 09.01.2014 niedergelegt.

Mit Beschluss vom 28.02.2014 hat die Hauptversammlung folgende Person zum weiteren Aufsichtsratsmitglied bestimmt:

Name: Kerstin Feistel,
ausgeübter Beruf: Steuerfachwirtin

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2013 für das Geschäftsjahr 2013 mit EUR 7.000,00 vergütet.

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Unternehmensorgane:

Zu den Gunsten einzelner Aufsichtsratsmitglieder vergebenen Krediten wird berichtet:

Forderung aus Lieferungen und Leistungen (inkl. Stundungszinsen) 6.267.378,08 Euro

Kreditkonditionen:

Stundungszinssatz	2,50 %
Besicherung	Abtretung von Gesellschaftsanteilen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die Forderungen zurückgeführt.

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 2013		Eigenkapital 2013
Stern Beteiligungs GmbH *)	100,00	./.	1.856,13		61.110,48
Rothemund Verwaltungs GmbH *)	100,00	./.	1.286,67		23.713,33
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH *)	100,00	./.	1.201,22		15.768,78
Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH *)	100,00	./.	129.792,37		1.822.384,62
Engelsblick GmbH & Co. KG*)	94,90	./.	52.876,56	./.	127.459,43
518 Profi Start GmbH *)	94,90		6.248,03		37.457,99
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG *)	94,90		26.555,05	./.	15.829,49
224 Profi-Start GmbH *)	94,90		4.775,03		31.772,19
Stern Real Estate AG *)	90,00	./.	172.028,54		8.316.821,29
Stern Tirol GmbH *)	90,00	./.	3.411,07		14.088,93
Stern Gayrimenkul ***)	65,00	./.	180.947,21		3.788.784,76
Isar Residences GmbH *)	50,00	./.	18.272,35		872.917,74
585 Profi-Start GmbH *)	47,45		17.092,24		36.048,96
586 Profi-Start GmbH *)	47,45		2.411,09		22.303,58
KitzAlp Real Estate GmbH **)	40,00	./.	269.350,34	./.	433.308,99
Waldpark a. d. kleinen Isar GmbH & Co. KG *)	35,00	./.	32.011,48		303.282,06
Belavio GmbH *)	35,00	./.	106,93		21.875,74
Waldpark Bauprojekt GmbH *)	35,00	./.	7.115,38	./.	25.887,08
Bavaria Real Estate Development GmbH *)	30,00		11.235,77		88.179,00

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel / ***) Sitz Istanbul

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2013 sind mit Ausnahme der Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH, der Stern Real Estate AG und der Bavaria Real Estate Development GmbH noch nicht festgestellt.

Das Jahresergebnis der Stern Gayrimenkul betrug TRY ./. 533.295,62; das Eigenkapital betrug TRY 11.166.474,38 und wurde mit einem Umrechnungskurs vom 0,3393 Euro zum 31.12.2013 angegeben.

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe		Jahresergebnis 2013		Eigenkapital 2013
Stern Fikirtepe Gayrimenkul ***) gehalten über Stern Gayrimenkul	36,08	./.	83.865,99		4.692.123,69

Das Jahresergebnis der Stern Fikirtepe Gayrimenkul betrug TRY ./. 247.173,55; das Eigenkapital betrug TRY 13.828.834,91 und wurde mit einem Umrechnungskurs vom 0,3393 Euro zum 31.12.2013 angegeben.

Vartas Yapi Sanayi ***) gehalten über Stern Fikirtepe Gayrimenkul	18,04	./.	251.157,36		5.082.329,28

Das Jahresergebnis der Vartas Yapi Sanayi betrug TRY ./. 740.222,09; das Eigenkapital betrug TRY 14.978.866,11 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,3393 Euro zum 31.12.2013 angegeben.

Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *) gehalten über Stern Real Estate AG	41,80		56.055,78	./.	97.804,38
Stern Investment Group ***) gehalten über Stern Real Estate AG	90,00	./.	1.511.551,14	./.	693.022,06

Das Jahresergebnis der Stern Investment Group betrug TRY ./. 4.454.910,51; das Eigenkapital betrug TRY ./. 2.042.505,32 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,3393 Euro zum 31.12.2013 angegeben.

Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH*) gehalten über Stern Real Estate AG	45,00		133.121,32		7.879.188,32
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *) gehalten über Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH	45,13		146.439,73		18.951,26
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG*) gehalten über Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH	94,9		8.099.271,53		100.000,00
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00	./.	137.234,40	./.	487.918,95
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	49.960,56	./.	351.691,51
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **)	40,00	./.	10.892,78		431.013,82
KitzAlp GmbH & Co. Am Rehbühel KG **) gehalten über KitzAlp Real Estate GmbH	40,00	./.	63.467,80	./.	286.438,22
Bandura Grundstücksverw.ges. mbH& Co.KG *) gehalten über Bavaria Real Estate Development GmbH	28,20	./.	659.890,92	./.	1.479.759,63

*) Sitz Grünwald / **) Sitz Kitzbühel/ ***) Sitz Istanbul

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaften zum 31.12.2013 sind mit Ausnahme der Angerer Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG und der Bandura Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG noch nicht festgestellt.

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 01.01.2013	Euro	577.206,00
Verwendung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2013	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. Die entsprechende Kapitalerhöhung 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

Im August 2013 hat die Zentaur Holding GmbH mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört. Die Stern Capital Management AG hat die unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der Zentaur Holding GmbH.

Grünwald, 05.05.2014

Iram Kamal	Ralf Elender
Mitglied d. Vorstands	Mitglied d. Vorstands

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Stern Immobilien AG:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 2013 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. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 5. Mai 2014

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)	(Bertram)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	EUR	EUR	EUR		Zum Vergleich 31.12.2012 T-EUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u. ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	761,42				1
2. Geschäftswerte	30.975,70				47
		31.737,12			48
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.103.186,89				9.666
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.789,79				30
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.925.121,70				5.315
		22.101.098,38			15.011
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	27.500,00				39
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.310.520,76				7.918
3. Beteiligungen	2.995.104,14				2.994
4. Sonstige Ausleihungen	3.000.000,00				0
		17.333.124,90			10.951
			39.465.960,40		26.010
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.853,25				10
2. Unfertige Erzeugnisse	2.951.570,82				3.143
		2.955.424,07			3.153
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00	10.211.537,81				7.324 (0)
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00	498.989,60				321 (0)
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00	1.933.249,33				1.590 (0)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	15.071.562,50				852
		27.715.339,24			10.087
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.612.337,59			1.359
			33.283.100,90		14.599
C. Rechnungsabgrenzungsposten			79.995,36		56
			72.829.056,66		40.665

PASSIVA		EUR	EUR		Zum Vergleich 31.12.2012 T-EUR
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital		1.560.294,00			1.560
II. Kapitalrücklage		2.374.590,30			2.375
III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung		-73.089,67			37
IV. Andere Gewinnrücklagen		578.608,77			579
V. Gewinnvortrag		7.071.608,87			1.650
VI. Konzern-Jahresüberschuss		3.328.691,00			5.487
VII. Anteile in Fremdbesitz		1.439.867,79			609
			16.280.571,06		12.297
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapital-Konsolidierung			127.319,26		127
C. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen		217.328,18			142
2. Sonstige Rückstellungen		1.303.396,77			1.943
			1.520.724,95		2.085
D. Verbindlichkeiten					
1. Anleihen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 0,00 davon konvertibel: EUR 1.100.000,00		15.100.000,00			1.100 (0) (1.100)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 14.665.784,27		31.691.024,73			18.263 (14.028)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 474.567,40		474.567,40			122 (122)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 153.552,76		153.552,76			360 (360)
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.966.507,40 davon aus Steuern: EUR 3.359,38 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00		5.066.507,40			6.094 (6.094) (4) (0)
			52.485.652,29		25.939
E. Passive latente Steuern			2.414.789,10		217
			72.829.056,66		40.665

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31.Dezember 2013

	EUR	EUR	EUR		Zum Vergleich 2012 in T-EUR
1. Umsatzerlöse		18.497.039,50			10.017
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen		473.194,91			1.843
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.435.033,62			0
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.888.380,20			10.083
			25.293.648,23		21.943
5. Materialaufwand					
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		-354.088,90			-7.552
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-11.949.177,71			-4.269
			-12.303.266,61		-11.821
			12.990.381,62		10.122
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter		-439.918,00			-52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung *davon für Altersversorgung:*		-20.004,83 (0)			-10 (0)
			-459.922,83		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-134.619,04		-369
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-6.715.535,72		-3.199
			5.680.304,03		6.492
9. Erträge aus Beteiligungen *davon aus verbundenen Unternehmen:*	333,34	5.500,02			6 (2)
10. Erträge aus Teilgewinnabführungsverträgen *davon aus verbundenen Unternehmen:*	0,00	0,00			38 (38)
11. Gewinne aus assoziierten Unternehmen		102.413,46			618
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge *davon aus verbundenen Unternehmen:*	27.848,83	558.699,01			340 (184)
13. Verluste aus assoziierten Unternehmen		-343.325,21			-335
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-9.970,67			0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen *davon an verbundene Unternehmen:*	-4.856,99	-1.390.371,41			-794 (-0)
			-1.077.054,80		
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			4.603.249,23		6.365
17. Außerordentliche Aufwendungen		-761.198,25			-405
18. Außerordentliches Ergebnis			-761.198,25		
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-690.870,86		-171
20. Sonstige Steuern			-3.383,28		-2
21. Aufgrund Teilgewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn			0,00		-1
22. Jahresüberschuss			3.147.796,84		5.786
23. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Gewinn			-606,06		-300
24. Auf aussenstehende Gesellschafter entfallender Verlust			181.500,22		1
25. Konzernjahresüberschuss			3.328.691,00		5.487

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Konzernabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Weiterhin waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu berücksichtigen.

Die Ausweiswahlrechte wurden weitgehend zugunsten des Konzernanhangs ausgeübt.

Die Gliederung der Bilanz erfolgte nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB, die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Der Konzernabschluss besteht aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einheitlich bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sowie der einbezogenen Gesellschaften beachtet, soweit nicht konzernspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen waren.

Im Einzelnen wurden im Konzernabschluss folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet: Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Auf den Herstellungszeitraum entfallende Zinsen werden entsprechend § 255 Abs. 3 HGB aktiviert. Die Nutzungsdauer ist mit der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt worden. Zur Anwendung kommt die lineare Abschreibungsmethode. Die steuerlichen Regelungen zu Geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG-Regelung, Pool-Abschreibung) werden in der Handelsbilanz angewendet. Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Soweit Anteile im Wege der Sacheinlage eingebracht worden sind, erfolgte die Ermittlung der Anschaffungskosten mit dem (vorsichtig geschätzten) Zeitwert zum Einbringungsstichtag. Soweit erforderlich erfolgt eine Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sind mit den letzten Einstandspreisen einschließlich Nebenkosten bewertet.

Die unfertigen und fertigen Erzeugnisse wurden zu Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Fertigungsgrades gem. § 255 Abs. 2 HGB bewertet. Kosten der Allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Auf den Herstellungszeitraum entfallende Zinsen werden entsprechend § 255 Abs. 3 HGB aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Erkennbare Risiken sind durch individuelle Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Geldbestände in Fremdwährung sind zum Devisenkassamittelkurs am Abschussstichtag in Euro umgerechnet worden. Die übrigen liquiden Mittel sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Aktive bzw. passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Das Eigenkapital wurde zum Nennwert angesetzt.

Steuerrückstellungen und Sonstige Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Erwartete Preis- und Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt werden berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit am Abschlussstichtag von mehr als einem Jahr werden mit dem laufzeitäquivalenten Zinssatz gem. § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert.

Latente Steuern gemäß § 274 und § 306 HGB werden verrechnet ausgewiesen. Das Aktivierungswahlrecht für einen Aktivüberhang gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird nicht ausgeübt.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet worden, soweit nicht gemäß § 256a Satz 2 HGB bei Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr das Realisations- und Imparitätsprinzip zu berücksichtigen waren.

Erstmals wurde im Berichtsjahr eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB für Wechselkursrisiken der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi gebildet. In Vorjahren wurde diese Bewertungseinheit nicht gebildet. Diese Durchbrechung der Bewertungsstetigkeit ist erforderlich, um einen verbesserten Einblick in die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns zu erhalten. Bisher wurden mangels Relevanz keine Bewertungseinheiten gebildet. Bei Beibehaltung der bisherigen Bewertungsgrundsätze wäre das Konzernergebnis 2013 (inkl. Minderheitenanteile) um T-EUR 1.435 niedriger ausgefallen.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Muttergesellschaft Stern Immobilien AG ist zum Abschlussstichtag an den folgenden Unternehmen als Tochterunternehmen beteiligt:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Unmittelbare Beteiligungen	
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH[1]	100
Stern Beteiligungs GmbH[1]	100
Bavaria Real Estate II GmbH[1]	100
Rothemund Verwaltungs GmbH[1]	100
Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH[1]	100
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG[1]	94,9
224 Profi-Start GmbH[1]	94,9
518 Profi-Start GmbH[1]	94,9
Engelsblick GmbH & Co. KG[1]	94,9
Stern Real Estate AG[1]	90,0
Stern Tirol Immobilien GmbH[3]	90,0
Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi[2]	65,0
Mittelbare Beteiligungen	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG[1]	100,0
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG[1]	94,9
Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi[2]	90,0
Stern Fikirtepe Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi[2]	55,5

[1]Sitz Grünwald, [2]Sitz Istanbul, Türkei, [3]Sitz St. Johann i.T., Österreich

Der beherrschende Einfluss der Stern Immobilien AG bei den vorgenannten Unternehmen gründet sich auf der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter (§ 290 Abs. 2 Nr. 1 HGB). Die Mehrheit der Stimmrechte wird häufig nicht über eine unmittelbare Beteiligung am Gesellschaftskapital der betreffenden Gesellschaften, sondern durch Unterbeteiligungen oder stille Gesellschaften erreicht, sodass eine Zurechnung dieser Stimmrechte zur Stern Immobilien AG aufgrund der Zurechnungsregeln des § 290 Abs. 3 HGB zu erfolgen hat.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die Bavaria Real Estate II GmbH und die GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG, da diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, 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.

Die folgenden Unternehmen werden als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Unmittelbare Beteiligungen	
585 Profi-Start GmbH[1]	47,45
586 Profi-Start GmbH[1]	47,45
Kitzalp Real Estate GmbH[2]	40,00
Waldpark Bauprojekt GmbH[1]	35,00
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG[1]	35,00
Belavio GmbH[1]	35,00
Bavaria Real Estate Development GmbH[1]	30,00
Mittelbare Beteiligungen	
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH[1]	45,00
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG[1]	45,13
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG[1]	51,80
Kitzalp GmbH & Co Objekt Walsenbachweg KG[2]	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Zimmerau KG[2]	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Am Rehbühel KG[2]	40,00
Vartas Yapi San. Ve Ticaret Anonim Sirketi[3]	18,03

[1]Sitz Grünwald, [2]Sitz Kitzbühel, Österreich, [3]Sitz Istanbul, Türkei

Die assoziierten Unternehmen haben dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet, die auch im Konzernabschluss beachtet wurden.

Als Gemeinschaftsunternehmen nach § 310 Abs. 1 HGB wurde die Isar Residences GmbH, an der die Stern Immobilien AG zu 50% atypisch still beteiligt ist, quotal einbezogen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden folgende Unternehmen auf die Isar Residences GmbH verschmolzen:

- Antonia Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG
- 203 Profi-Start GmbH
- 519 Profi-Start GmbH
- 198 Profi-Start GmbH

Im Geschäftsjahr 2013 wurden die Anteile nachfolgender Gesellschaften erworben:

- Rothemund Verwaltungs GmbH
- Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH
- Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG
- Vartas Yapi San. ve Ticaret Anonim Sirketi

Neu gegründet wurden im Geschäftsjahr 2013 die folgenden Gesellschaften:

- Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi
- Stern Fikirtepe Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi
- Stern Tirol Immobilien GmbH

Nachfolgende, bislang vollkonsolidierte Gesellschaften wurden im Berichtsjahr veräußert (Entkonsolidierungsdatum):

- Sporerstraße Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG (31.05.2013)
- Sporerstraße Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG (31.05.2013)
- 223 Profi-Start GmbH (31.05.2013)

Die einbezogenen Gesellschaften haben ein mit dem Konzern-Geschäftsjahr übereinstimmendes Geschäftsjahr, so dass keine Zwischenabschlüsse aufzustellen waren.

Im Rahmen des Konzernabschlusses werden die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die Erträge und Aufwendungen nach dem Grundsatz der Vollkonsolidierung erfasst (§ 300 Abs. 2 HGB).

Kapitalkonsolidierung (§ 301 HGB)

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode; zur Anwendung kommt die Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB. Die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem Eigenkapital der Tochtergesellschaften erfolgt zu dem Zeitpunkt, zu dem das betreffende Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist (Erwerbszeitpunkt). Die Stern Immobilien AG hat in den Jahren 2010 und 2011 einen verkürzten Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung, aufgestellt und in ihrem Geschäftsbericht veröffentlicht. Die dort vorgenommene Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2010 wird im vorliegenden Konzernabschluss fortgeführt.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Geschäftswerte aus der Kapitalkonsolidierung betreffen folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2013 EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Abschreibung 2013 EUR
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH	25.604,28	41.775,41	16.171,13
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG	860,17	1.242,47	382,30
Antonia Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG	0,00	386,68	0,00
203 Profi-Start-GmbH	0,00	634,24	0,00
223 Profi-Start-GmbH	0,00	1.186,24	0,00
224 Profi-Start-GmbH	1.067,62	1.542,12	474,50
Rothemund Verwaltungs GmbH	2.924,91	0,00	464,27
Stern Tirol GmbH	518,72	0,00	54,67
	30.975,70	46.767,16	17.546,87

Die Geschäftswerte werden mit Nutzungsdauern zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Unterschiedsbeträge aus Kapitalkonsolidierung betreffen die folgenden Gesellschaften:

Gesellschaft	Buchwert 31.12.2013 EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR
Engelsblick GmbH & Co. KG	98.880,41	98.880,41
518 Profi-Start-GmbH	15.844,81	15.845,81
Isar Residences GmbH	9.965,27	9.965,27
Stern Beteiligungs- GmbH	2.628,77	2.628,77
	127.319,26	127.320,26

Schuldenkonsolidierung (§ 303 HGB)

Ausleihungen und andere Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden heraus gerechnet. Aufrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam konsolidiert.

Zwischenergebniseliminierung (§ 304 HGB)

Innerhalb des Konzerns entstandene Zwischenergebnisse werden bei Anfall eliminiert.

Aufwands- und Ertragskonsolidierung (§ 305 HGB)

Die zwischen den einbezogenen Gesellschaften angefallenen Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge und Zinserträge werden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Latente Steuern (§ 306 HGB)

Auf im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckte stille Reserven bei Grundstücken und Gebäuden wurden entsprechend § 306 HGB passive latente Steuern gebildet.

Equity-Bewertung (§ 312 HGB)

Für die at-Equity einbezogenen Gesellschaften wird jährlich anhand des Jahresabschlusses das anteilig dem Konzern zuzurechnende Ergebnis als Gewinn bzw. Verlust aus assoziierten Unternehmen vereinnahmt. Unterschiedsbeträge gemäß § 312 Abs. 1 Satz 2 HGB sind nicht aufgetreten.

Umrechnung von auf fremde Währung lautende Abschlüsse (§ 308a HGB)

Die Aktiv- und Passivposten einer auf fremde Währung lautenden Bilanz werden, mit Ausnahme des Eigenkapitals, das zum historischen Kurs in Euro umgerechnet wird, zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zum Durchschnittskurs in Euro umgerechnet. Eine sich ergebende Umrechnungsdifferenz wird innerhalb des Konzerneigenkapitals unter dem Posten „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ ausgewiesen.

ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Konzern-Anlagespiegel zu entnehmen.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2013 nicht angefallen (Vorjahr: EUR 0). Die im Konzern-Anlagespiegel ausgewiesenen Umgliederungen betreffen Umgliederungen aus dem Vorratsvermögen betreffend das Objekt Hohenschäftlarn.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstige Vermögensgegenständen sind Posten enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen in Höhe von T-EUR 226 (Vorjahr: T-EUR 217).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks

Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist ein Teilbetrag von T-EUR 1.042 (Vorjahr: TEUR 400) sicherungsweise verpfändet und somit verfügungsbeschränkt.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 1.560.294,00 und ist eingeteilt in 1.560.294 Stammaktien zum Nennwert von jeweils EUR 1,00. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

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 EUR 712.500,00 zu erhöhen. Zum Abschlussstichtag bestand noch ein genehmigtes Kapital von EUR 577.206,00.

Kapital- und Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Muttergesellschaft bis zum 24.08.2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals bis zu EUR 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. Seitdem beläuft sich das genehmigte Kapital auf EUR 577.206,00.

Die Anteile in Fremdbesitz betreffen Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von 5,1% an mehreren Objektgesellschaften, in Höhe von 10% an der Stern Real Estate AG, der Stern Tirol Immobilien GmbH und der Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi sowie der Stern Fikirtepe Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi in Höhe von 44,5%.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen:

	TEUR
Auszuschüttende Gewinne	640
Ausstehender Personalaufwand	180
Übrige	483
Gesamt	1.303

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel zusammengefasst. Zum 31.12.2013 bestehen folgende Verbindlichkeiten:

	Restlaufzeit bis 1 Jahr in T-EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr, bis 5 Jahre in T-EUR	Restlaufzeit größer 5 Jahre in T-EUR	Gesamt in T-EUR
Anleihen	0	15.100	0	15.100
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.666	17.025	0	31.691
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	474	0	0	474
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	154	0	0	154
Sonstige Verbindlichkeiten	3.967	1.100	0	5.067
(davon aus Steuern)	(3)	0	0	(3)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	0	0	0	0
Gesamt	19.261	33.225	0	52.486

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von T-EUR 1.500 durch Verpfändung von Bankguthaben in Höhe von TEUR 167 gesichert. Für die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen Grundschulden auf den Grundstücken des Konzerns.

Die in 2013 begebene Anleihe in Höhe von T-EUR 14.000 ist wie folgt gesichert:

- Pfandrecht an sämtlichen Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG
- Pfandrecht an einer (Teil-)Forderung gegenüber der Stern Real Estate AG
- Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt TEUR 45.691.

Wandelschuldverschreibungen

Das von der Hauptversammlung der Muttergesellschaft am 25.08.2010 geschaffene bedingte Kapital von EUR 712.500,00 dient der Gewährung von Umtauschrechten der Inhaber von Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen. Die entsprechende Kapitalerhöhung 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.

Es bestehen 196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Latente Steuern (§§ 274, 306 HGB)

In den Einzelabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften besteht ein Aktivüberhang an latenten Steuern, der gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wurde. Temporäre Differenzen bestehen nicht. Steuerliche Verlustvorträge bestehen bei verschiedenen Gesellschaften des Konsolidierungskreises. Sie belaufen sich im Inland auf T-EUR 4.151 für die Gewerbesteuer und T-EUR 103 für die Körperschaftsteuer. Die Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi verfügt über steuerliche Verlustvorträge bei der türkischen Körperschaftsteuer in einer Größenordnung von T-TRY 5.000. Die bei der Aufstellung der Handelsbilanz II der Stern Investment Group aufgetretenen temporären Differenzen in Höhe von T-TRY 3.607 sind daher mit einem Steuersatz von 0% bewertet worden.

Bei der Bewertung der Steuerlatenzen kommt der unternehmensindividuelle Steuersatz zur Anwendung. Für die inländischen Gesellschaften beläuft sich dieser auf 24,23% (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer).

Für die im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven im Anlagevermögen sind die passiven latenten Steuern mit dem kombinierten Steuersatz von 24,23% (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) berechnet worden.

Bewertungseinheiten

Erstmals wurde im Berichtsjahr eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB für Wechselkursrisiken der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi gebildet. Grundgeschäft ist der mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Verkauf der Immobilien, die auf EUR-Basis verkauft werden. (Teilweise) Sicherungsgeschäfte stellen die auf EUR lautenden Bankkredite bei türkischen Kreditinstituten sowie ebenfalls auf EUR lautende sonstige Darlehensverbindlichkeiten der Muttergesellschaft dar.

Die mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartete Transaktion beläuft sich auf (zumindest) T-EUR 4.981. Es wird mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen, dass diese Transaktion im Geschäftsjahr 2014 erfolgen wird, da ein bindendes Kaufangebot eines Käufers vorliegt. Das Grundgeschäft ist nicht in voller Höhe abgesichert, sondern lediglich in Höhe eines Teilbetrags von T-EUR 4.981. Der erwartete Veräußerungserlös wird deutlich höher sein.

In Höhe von T-EUR 4.981 sind als Sicherungsgeschäfte Verbindlichkeiten gegenüber türkischen Kreditinstituten (T-EUR 2.581) sowie sonstige Darlehensverbindlichkeiten (T-EUR 2.400) der Muttergesellschaft eingesetzt. Es handelt sich um einen sog. micro-hedge, d. h. die Darlehen sind direkt dem Grundgeschäft zugeordnet worden. Das abgesicherte Risiko betrifft das Wechselkursrisiko, da das Grundgeschäft in der Türkei abgewickelt wird, die Transaktion aber in EUR erfolgen wird. Da die Sicherungsgeschäfte ebenfalls auf EUR lauten, die Nominalbeträge mit dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts übereinstimmen und auch Laufzeitkongruenz im Sicherungszeitraum besteht, wurde die Wirksamkeit der Absicherung mit 100% bestimmt (critical terms match-Methode). Die Höhe des abgesicherten Risikos beläuft sich am Abschlussstichtag auf T-EUR 1.435.

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich nach Inland und Ausland wie folgt auf:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Inland	18.494	10.014
Ausland	3	3
	18.497	10.017

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf den Tätigkeitsbereich der Entwicklung und Veräußerung von Immobilien.

Finanzergebnis

Aufwendungen oder Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen gem. § 253 Abs. 2 HGB sind im Berichtsjahr und im Vorjahr nicht angefallen.

Währungsumrechnung

Aufwendungen aus der Währungsumrechnung gem. § 256a HGB sind in Höhe von T-EUR 1.301 (Vorjahr: T-EUR 0) angefallen.

Außerordentliches Ergebnis

Die im Berichtsjahr angefallenen außerordentlichen Aufwendungen betreffen Aufwendungen im Zusammenhang mit der im Berichtsjahr begebenen Anleihe (Vorjahr: Entschädigungsaufwand im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen in voller Höhe auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Latente Steueraufwendungen und -erträge sind wie folgt angefallen:

	2013 T-EUR	2012 T-EUR
Latente Steueraufwendungen	0	23
Latente Steuererträge	0	0

Periodenfremdes Ergebnis

Im Jahresergebnis ist das nachfolgend ausgewiesene aperiodische Ergebnis enthalten:

	2013 TEUR	2012 TEUR
Erträge	461	24
Aufwendungen	0	-184
	461	-160

ANGABEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds enthält die liquiden Mittel laut Konzernbilanz. Die liquiden Mittel unterliegen in Höhe von T-EUR 1.042 Verfügungsbeschränkungen.

SONSTIGE ANGABEN

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Unternehmensorgane

An einzelne Aufsichtsratsmitglieder vergebene Kredite: Forderung aus Lieferungen und Leistungen (inkl. Stundungszinsen) 6.267.378,08 Euro

Kreditkonditionen:
Stundungszinssatz: 2,50 %
Besicherung: Abtretung von Gesellschaftsanteilen

Im Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses waren die Forderungen zurückgeführt.

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen T-EUR 447 und können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden:

Art	Fällig in einem Jahr TEUR	Fällig in mehr als einem bis fünf Jahren TEUR	Fällig in mehr als fünf Jahren TEUR
Dauerschuldverhältnisse	360	326	0
Leasing und Miete	87	377	175
Gesamt	447	703	175

Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2013 wurde durchschnittlich 1 Mitarbeiter beschäftigt:

Mitarbeitergruppen	Anzahl
Angestellte	1
Aushilfen	0
	1

Geschäfte mit nahe stehenden Personen

Transaktionen mit nahe stehenden Personen werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt, weshalb eine Angabe der Geschäfte im Konzernanhang nicht erforderlich ist.

Mitteilungspflichtige Beteiligung

Im August 2013 hat die ZENTAUR Holding GmbH mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Stern Immobilien AG gehört. Die Stern Capital Management AG hat die unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der ZENTAUR Holding GmbH.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar für das Jahr 2013 beträgt T-EUR 10. Es handelt sich ausschließlich um Honorare für Abschlussprüfungsleistungen.

Konzern-Organe

Zum Vorstand der Stern Immobilien AG waren im Geschäftsjahr 2013 bestellt:
Frau Iram Kamal, Rechtsanwältin
Herr Ralf Elender, Rechtsanwalt

§ 286 Abs. 4 HGB findet analog Anwendung.

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt zusammen:
Herr Hans Kilger, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater - Vorsitzender
Herr Dr. Andreas Beyer, Kaufmann – stv. Vorsitzender
Herr Hugo Obermeier, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Herr Bernhard Frohwitter, Rechtsanwalt
Herr Adil Kaya, Landwirt
Herr Bernhard Schelkle, Regierungsrat

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Andreas Beyer hat sein Aufsichtsratsmandat mit Schreiben vom 12.12.2013 einvernehmlich mit Wirkung zum 09.01.2014 niedergelegt.

Mit Beschluss vom 28.02.2014 hat die Hauptversammlung folgende Personen zu weiteren Aufsichtsratsmitgliedern bestimmt:
Frau Kerstin Feistel, Steuerfachwirtin

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats belaufen sich im Geschäftsjahr 2013 auf T-EUR 7.

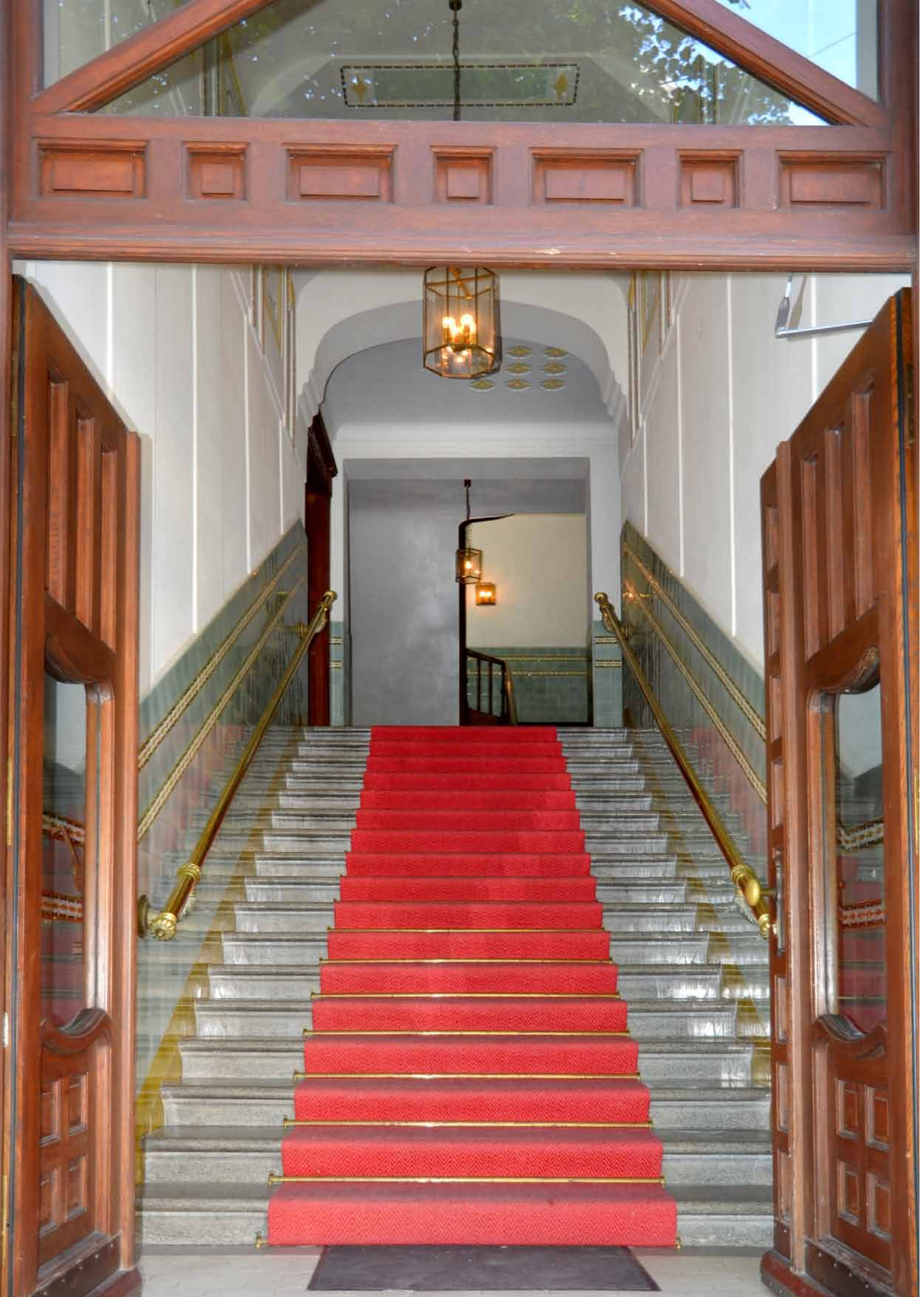
Grünwald, den 5. Mai 2014

_____
Mitglied des Vorstands

_____
Mitglied des Vorstands

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2013

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2013 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um-gliederungen EUR	Umrechnungs-bedingte Wert-änderungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2013 EUR	Abschreibungen kumuliert EUR	Buchwert 31.12.2013 EUR	Zum Vergleich Buchwert 31.12.2012 EUR	Ab-schreibungen des Geschäfts-jahres EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.489,19	0,00	0,00	0,00	-186,37	1.302,82	-541,40	761,42	947,79	0,00
2. Geschäftswert	59.034,77	3.962,57	-3.393,42	0,00	0,00	59.603,92	-28.628,22	30.975,70	46.767,16	17.546,87
	60.523,96	3.962,57	-3.393,42	0,00	-186,37	60.906,74	-29.169,62	31.737,12	47.714,95	17.546,87
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten ein-schließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.064.035,05	16.706.233,87	-9.439.420,49	402.019,27	0,00	17.732.867,70	-629.680,71	17.103.186,99	9.666.136,35	99.803,75
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.300,34	61.998,62	-774,34	0,00	-924,58	101.600,04	-28.810,25	72.789,79	29.758,51	17.268,42
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.315.619,74	1.516.416,83	-812.570,66	0,00	-1.094.344,21	4.925.121,70	0,00	4.925.121,70	5.315.619,74	0,00
	15.420.955,13	18.284.649,32	-10.252.765,49	402.019,27	-1.095.268,79	22.759.589,44	-658.490,96	22.101.098,48	15.011.514,60	117.072,17
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	38.700,49	0,00	-11.200,49	0,00	0,00	27.500,00	0,00	27.500,00	38.700,49	0,00
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	7.918.247,51	3.392.273,25	0,00	0,00	0,00	11.310.520,76	0,00	11.310.520,76	7.918.247,51	0,00
3. Beteiligungen	2.994.270,71	833,43	0,00	0,00	0,00	2.995.104,14		2.995.104,14	2.994.270,71	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00
	10.951.218,71	6.393.106,68	-11.200,49	0,00	0,00	17.333.124,90	0,00	17.333.124,90	10.951.218,71	0,00
	26.432.697,80	24.681.718,57	-10.267.359,40	402.019,27	-1.095.455,16	40.153.621,08	-687.660,58	39.465.960,50	26.010.448,26	134.619,04



Konzern-Kapitalflussrechnung zum 31.12.2013

			2013 T-EUR	2012 T-EUR	Veränderung T-EUR
1.		Periodenergebnis (inkl. Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern) vor außerordentlichen Posten	3.909	6.191	-2.282
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	135	369	-234
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-565	-658	93
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-1.435	0	-1.435
5.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	241	-5.417	5.658
6.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.794	546	-7.340
7.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.	913	165	748
8.	+/-	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-761	-405	-356
9.	**=**	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 8)**	**-4.357**	**791**	**-5.148**
10.		Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4	-1	-3
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	2.600	-2.600
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.829	-920	-15.909
13.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
14.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.393	-4.134	-2.259
15.	-	Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Vermögen	-9.917	0	-9.917
16.	**=**	**Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10 bis 15)**	**-33.143**	**-2.455**	**-30.688**
17.	+	Einzahlungen aus Kapitaleinlagen Minderheitsgesellschafter	996	0	996
18.	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	14.000	0	14.000
19.	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	24.210	730	23.480
20.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-366	-839	473
21.	**=**	**Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 17 bis 20)**	**38.840**	**-109**	**38.949**
22.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 9, 16, 21)	1.340	-1.773	3.113
23.	+/-	Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmitelfonds	-110	2	-112
24.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.382	3.153	-1.771
25.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 22 bis 24)**	**2.612**	**1.382**	**1.230**
			2013 T-EUR	2012 T-EUR	
		Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen	870	956	
		Gesamtbetrag der erhaltenen Zinsen	223	156	
		Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern	181	14	

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31.12.2013

	Mutterunternehmen					Minderheits gesellschafter			Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigen-kapital	Kumuliertes übriges Konzern-ergebnis Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	**Eigenkapital**	Minderheitenkapital	Kumuliertes übriges Konzern-ergebnis Ausgleichs-posten aus der Fremdwährungs-umrechnung	**Eigenkapital**	
Stand am 01.01.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	3.413.580,91	2.335,95	7.350.801,16	1.500.417,59	0,00	1.500.417,59	8.851.218,75
Übrige Veränderungen			-1.185.343,67		-1.185.343,67	-1.190.535,82		-1.190.535,82	-2.375.879,49
Konzernjahresüberschuss			5.486.740,56		5.486.740,56	299.721,40		299.721,40	5.786.461,96
Übriges Konzernergebnis				35.309,39	35.309,39			0,00	35.309,39
Konzerngesamtergebnis					5.522.049,95			299.721,40	5.821.771,35
Stand am 31.12.2012	1.560.294,00	2.374.590,30	7.714.977,80	37.645,34	11.687.507,44	609.603,17	0,00	609.603,17	12.297.110,61
Stand am 01.01.2013	1.560.294,00	2.374.590,30	7.714.977,80	37.645,34	11.687.507,44	609.603,17	0,00	609.603,17	12.297.110,61
Übrige Veränderungen			-64.760,16		-64.760,16	1.011.158,78		1.011.158,78	946.398,62
Konzernjahresüberschuss			3.328.691,00		3.328.691,00	-180.894,16		-180.894,16	3.147.796,84
Übriges Konzernergebnis				-110.735,01	-110.735,01			0,00	-110.735,01
Konzerngesamtergebnis					3.217.955,99			-180.894,16	3.037.061,83
Stand am 31.12.2013	1.560.294,00	2.374.590,30	10.978.908,64	-73.089,67	14.840.703,27	1.439.867,79	0,00	1.439.867,79	16.280.571,06

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 (Anlagen 1 bis 3, 5 und 6) und dem Konzernlagebericht der Stern Immobilien AG, Grünwald, unter dem Datum vom 07. Mai 2014 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„An die Stern Immobilien AG:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Stern Immobilien AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Konzernprüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Konzernprüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder des Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Siegen, 07. Mai 2014

SiegRevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Jörg Müller
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Stern Immobilien AG
Tölzer Straße 4
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