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 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzern 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, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 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 in 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 26. Juni 2015

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2014

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. geleistete Anzahlungen		11.693,03	0,00
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		29.116,00	48.881,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.990.311,69		12.442.462,61
2. Beteiligungen	1.299.781,23		6.819.581,32
3. sonstige Ausleihungen	3.000.000,00	26.290.092,92	3.000.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		49.360,50	28.583,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.380.004,28		10.176.196,55
Übertrag	2.380.004,28	26.380.262,45	32.515.704,57

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 4.219.964,03 (EUR 14.412.599,02)		10.963.030,71	18.262.610,03
B. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		1.100.000,00	0,00
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	215.576,07		215.576,07
2. sonstige Rückstellungen	430.018,44	645.594,51	937.792,76
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen - davon konvertibel EUR 0,00 (EUR 1.100.000,00)	17.250.000,00		15.100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.155.825,84		13.513.204,49
Übertrag	28.405.825,84	17.222.118,29	52.542.676,42

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2014

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	2.380.004,28	26.380.262,45	32.515.704,57
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.030.378,17		10.896.338,28
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	788.830,47		1.933.809,42
4. sonstige Vermögensgegenstände	10.255.906,22	31.455.119,14	12.610.726,19
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.463.117,98	2.378.166,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten		31.182,80	20.646,84
		59.329.682,37	60.355.392,21

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	28.405.825,84	17.222.118,29	52.542.676,42
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 11.155.825,84 (EUR 13.513.204,49)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.045.263,46		433.081,37
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.045.263,46 (EUR 433.081,37)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.884.730,83		2.453.860,66
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.884.730,83 (EUR 2.453.860,66)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	8.771.743,95	42.107.564,08	4.925.773,76
- davon aus Steuern EUR 10.624,36 (EUR 643,19)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 7.471.743,95 (EUR 3.625.773,76)			
		59.329.682,37	60.355.392,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Stern Immobilien AG
Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		464.785,83	269.331,93
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		20.777,41	28.583,09
3. Gesamtleistung		485.563,24	297.915,02
4. sonstige betriebliche Erträge		10.120.882,60	3.802.256,96
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		34.130,92	173.283,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	328.243,74		434.410,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	19.171,19	347.414,93	18.389,17
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		20.869,27	13.423,76
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.785.327,55	4.464.213,58
9. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.239.467,56 (EUR 6.191.976,42)		1.265.830,68	6.191.976,42
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		4.562,81	0,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 365.395,99 (EUR 370.826,12)		1.669.132,28	859.913,28
Übertrag		10.358.228,94	6.048.342,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

Stern Immobilien AG
Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		10.358.228,94	6.048.342,08
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 1.820.000,00 (EUR 0,00)		1.820.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 133.384,92 (EUR 145.875,33)		1.991.551,54	1.157.456,78
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	19.941,35
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.546.677,40	4.870.943,95
16. außerordentliche Aufwendungen		39.130,00	761.198,25
17. außerordentliches Ergebnis		39.130,00-	761.198,25-
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		235.519,28-	259.734,69
19. Jahresüberschuss		6.743.066,68	3.850.011,01
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		4.219.964,03	14.412.599,02
21. Bilanzgewinn		10.963.030,71	18.262.610,03

Stern Immobilien AG
Anhang für das Geschäftsjahr 2014

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 Anschaffungskosten 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 Vorjahr 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.

Soweit es sich um denselben Schuldner handelt und die Ansprüche die gleiche Fristigkeit und Fälligkeit aufweisen, wurden Guthaben gegenüber Kreditinstituten bzw. sonstige Vermögensgegenstände mit Schulden gegenüber Kreditinstituten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten verrechnet.

Gewinnvortrag

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. In den Bilanzgewinn wurde ein Gewinnvortrag von Euro 4.219.964,03 (Vorjahr Euro 14.412.599,02) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2014	Euro 2.374.590,30
Entnahme	Euro 0,00
Einstellung	Euro 0,00
Stand zum 31.12.2014	Euro 2.374.590,30

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2014	Euro	578.608,77
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2014	Euro	578.608,77

Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2013 eine Mittelstandsanleihe mit einem Volumen von Euro 14 Mio. zum Bilanzstichtag 31.12.2013. Bis zum Bilanzstichtag zum 31.12.2014 erfolgten Nachplatzierungen in Höhe von Euro 3,25 Mio., so dass sich das Anleihevolumen auf Euro 17,25 Mio. zum 31.12.2014 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 23.557.564,08 (Vorjahr: Euro 20.025.920,28).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über fünf Jahren beträgt Euro 1.100.000,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

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.

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften:

Euro 2.500.000,00 (Vorjahr: Euro 0,00). 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 HGB sind im Berichtsjahr in Höhe von Euro 2.150.000,00 (Vorjahr: Euro 3.000.000,00) angefallen.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Dem Vorstand gehörten die folgenden Personen 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 (bis 09.01.2014)
Name: Hugo Obermeier	ausgeübter Beruf: Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Name: Bernhard Frohwitter (stellv. Vorsitzender)	ausgeübter Beruf: Dipl.-Ing., Rechtsanwalt
Name: Adil Kaya	ausgeübter Beruf: Landwirt
Name: Bernhard Schelkle	ausgeübter Beruf: Regierungsrat
Name: Kerstin Feistel	ausgeübter Beruf: Steuerfachwirt (ab 10.01.2014)

Vergütungen der Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2014 für das Geschäftsjahr 2014 mit EUR 7.000,00 vergütet.

Gewährte Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Unternehmensorgane:

Zu den Gunsten einzelner Aufsichtsratsmitglieder vergebenen Krediten wird berichtet:

Im Vorjahr bestand eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen (inkl. Stundungszinsen) in Höhe von Euro 6.267.378,08, die im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt wurde.

Kreditkonditionen:

Stundungszinssatz	2,50 %
Besicherung	Abtretung von Gesellschaftsanteilen

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 in %		Jahresergebnis 2014 in EUR		Eigenkapital 2014 in EUR
Stern Beteiligungs GmbH *)	100,00	./.	2.591,15		58.519,33
Rothemund Verwaltungs GmbH *)	100,00		1.005,06		24.718,39
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH *)	100,00	./.	2.645,51		13.123,27
Stern Objekt Widenmayerstraße Holding AG*)	100,00	./.	20.000,00		6.570.000,00
Stern Herzogpark GmbH *)	100,00	./.	87.892,11		415.927,73
Engelsblick GmbH & Co. KG*)	94,90	./.	31.008,82	./.	158.468,25
518 Profi Start GmbH *)	94,90		3.066,98		40.524,97
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG *)	94,90		39.924,83		0,00
224 Profi-StartGmbH *)	94,90		3.979,35		35.751,54
Stern Real Estate AG *)	95,00	./.	2.243.495,62		3.312.437,87
Stern Objekt Steinheilstraße GmbH *)	94,80	./.	6.180,77		14.944,73
Stern Tirol Immobilien GmbH **)	90,00	./.	88.628,82	./.	74.539,89
Stern Investment Group Gayrimenkul (vormals Stern Gayrimenkul) ***)	90,00	./.	10.057,54		5.354.117,31
Stern Parkblick GmbH *)	70,00	./.	668.111,47	./.	643.111,47
Stern Isarblick GmbH *)	70,00	./.	21.460,17		873.589,83
BT Development Soporului SRL ****)	67,00	./.	1.699,30	./.	1.476,21
Isar Residences GmbH *)	50,00		4.053,63		876.971,37
585 Profi-Start GmbH *)	47,45	./.	2.094,54		33.954,42
586 Profi-Start GmbH *)	47,45		1.420,56		23.724,14
KitzAlp Real Estate GmbH **)	40,00		198.102,76	./.	960.606,23
Belavio GmbH *)	35,00		345,91		22.221,65
Waldpark Bauprojekt GmbH *)	35,00	./.	593,35	./.	5.532,25

*) Sitz Grünwald / **) Sitz St. Johann in Tirol / ***) Sitz Istanbul / ****) Cluj-Napoca

Das Jahresergebnis der Stern Investment Group Gayrimenkul betrug TRY ./. 28.411,12; das Eigenkapital betrug TRY 5.354.419,80 und wurde mit einem Umrechnungskurs vom 0,35402 Euro zum 31.12.2014 angegeben.

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2014 sind mit Ausnahme der Gesellschaften Stern Tirol GmbH, BT Development Soporului SRL, Stern Investment Group Gayrimenkul, KitzAlp Real Estate GmbH, Belavio GmbH und Waldpark Bauprojekt GmbH bereits festgestellt.

Das Jahresergebnis der BT Development Soporului SRL betrug RON ./. 7.617,08; das Eigenkapital betrug RON ./. 6.617,08 und wurde mit einem Umrechnungskurs vom 0,22309 Euro zum 31.12.2014 angegeben.

Mittelbar durch die Stern Immobilien AG gehaltene Beteiligungen:

Firmenname	Anteilshöhe in %		Jahresergebnis 2014 in EUR		Eigenkapital 2014 in EUR
Stern Kadıköy Gayrimenkul (vormals: Stern Fikirtepe Gayrimenkul) ***) *gehalten über* *Stern Investment Group Gayrimenkul*	49,95	./.	354.024,43		6.062.272,63
Das Jahresergebnis der Stern Kadıköy Gayrimenkul betrug TRY ./. 1.000.012,50; das Eigenkapital betrug TRY 17.124.096,45 und wurde mit einem Umrechnungskurs vom 0,35402 Euro zum 31.12.2014 angegeben.					
Vartas Yapi Sanayi ***) *gehalten über* *Stern Kadıköy Gayrimenkul*	24,98	./.	211.833,60		5.090.984,59
Das Jahresergebnis der Vartas Yapi Sanayi betrug TRY ./. 598.366,17; das Eigenkapital betrug TRY14.380.499,94 und wurde mit einem Umrechnungskurs von 0,35402 Euro zum 31.12.2014 angegeben.					
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG *) *gehalten über* *Stern Real Estate AG*	43,99		53.732,72	./.	105.019,20
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH*) *gehalten über* *Stern Real Estate AG*	47,50	./.	7.846,33		7.924.151,96
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG *) *gehalten über* *Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH*	47,50	./.	22.753,62		49.007,61
Angerer Grundbesitzverwaltungs GmbH & Co. KG*) *gehalten über* *Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH*	94,90		289.000,10		100.000,00
Stern Objekt Widenmayerstraße GmbH*) *gehalten über* *Stern Objekt Widenmayerstraße Holding AG*	100,00	./.	146.558,15	./.	121.558,15
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG **)	40,00		244.336,31	./.	333.582,64
KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG **)	40,00	./.	173.901,94	./.	605.993,45
KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG **) *gehalten über* *KitzAlp Real Estate GmbH*	40,00	./.	22.628,79	./.	81.614,97

Firmenname	Anteilshöhe in %		Jahresergebnis 2014 in EUR		Eigenkapital 2014 in EUR
KitzAlp GmbH & Co. Am Rehbühel KG **) *gehalten über* *Stern Tirol Immobilien GmbH*	89,10	./.	47.763,02	./.	406.946,90
Bavaria Real Estate Development GmbH *) *gehalten über* *Stern Real Estate AG*	28,50		15.959,56		104.138,56
Bandura Grundstücksverw.ges. mbH & Co.KG *) *gehalten über* *Bavaria Real Estate Development GmbH*	26,79		27.860,71	./.	1.451.898,92

*) Sitz Grünwald / **) Sitz St. Johann in Tirol / ***) Sitz Istanbul

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2014 sind mit Ausnahme der Gesellschaften Stern Kadıköy Gayrimenkul, Vartas Yapi Sanayi, KitzAlp GmbH & Co. Objekt Walsenbachweg KG, KitzAlp GmbH & Co. Objekt Zimmerau KG, KitzAlp GmbH & Co. Steuerberg KG und KitzAlp GmbH & Co. Am Rehbühel KG bereits 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 Inhaberaktien wurden mit Hauptversammlungsbeschluss vom 28.10.2014 auf Namensaktien umgestellt.

Mit Beschluss vom 18.12.2014 wurde das Grundkapital um EUR 196.079,00 auf EUR 1.756.373,00 im Umtausch gegen Wandelschuldverschreibungen durch Ausgabe von 196.079 neuen Namensaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht. Die Kapitalerhöhung war am Bilanzstichtag noch nicht vollzogen. Die Satzungsänderung wurde am 02.01.2015 im Handelsregister eingetragen.

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.

Das genehmigte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

Stand zum 01.01.2014	Euro	577.206,00
Verwendung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2014	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 sowie über das bedingte Kapital

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. Mit Beschluss vom 18.12.2014 wurde das Grundkapital um EUR 196.079,00 auf EUR 1.756.373,00 im Umtausch gegen Wandelschuldverschreibungen durch Ausgabe von 196.079 neuen Namensaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie erhöht.

Das bedingte Kapital entwickelte sich bis zum Bilanzstichtag wie folgt:

Stand zum 01.01.2014	Euro	712.500,00
Verwendung	Euro	196.079,00
Stand zum 31.12.2014	Euro	516.421,00

Die Satzungsänderung wurde am 02.01.2015 im Handelsregister eingetragen.

Angabe nach § 160 Abs. 1 Nr. 5 AktG

Gemäß Bezugserklärung vom 05.11.2014 wurde vom Wandlungsrecht der gesamten 196.079 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen Gebrauch gemacht.

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, 29.6.2015

(Iram Kamal, Mitglied des Vorstands)

(Ralf Elender, Mitglied des Vorstands)

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

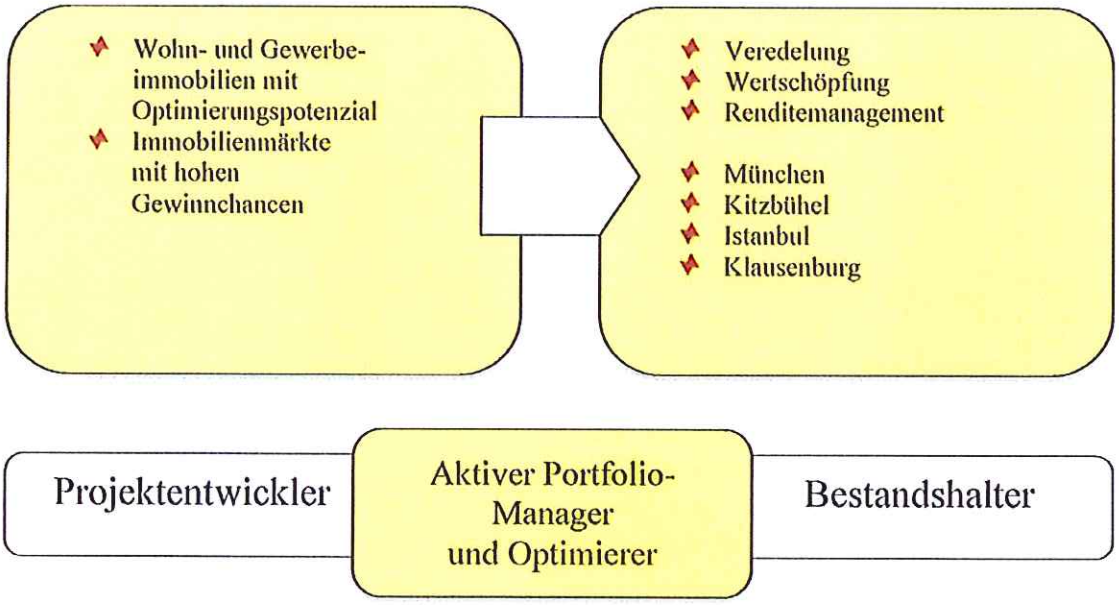
Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB i.V.m. § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der Stern Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der Stern Immobilien AG als strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird.

A. Grundlagen des Unternehmens / Konzerns

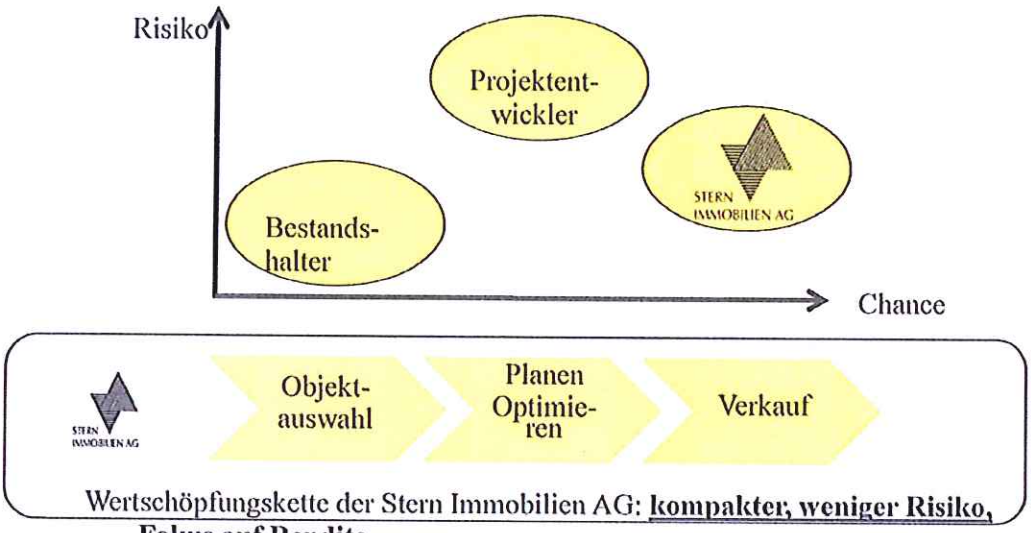
1. Geschäftsmodell

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 etwaige 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**

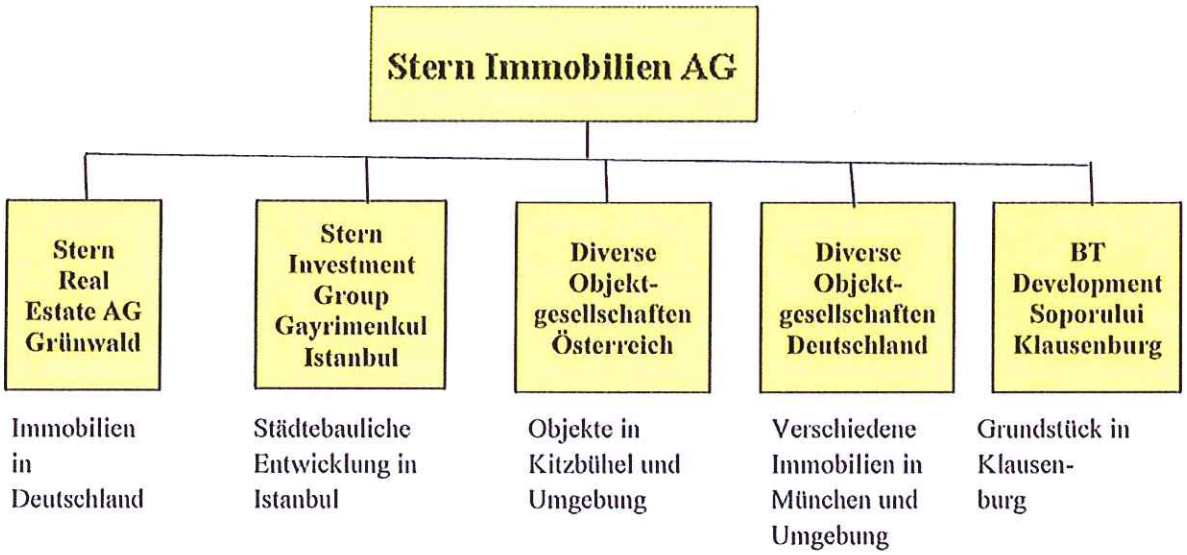
2. Organisationsstruktur

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 ist im m:access der Börse München unter Wertpapierkennnummer A13SSX 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, der Türkei und Rumänien.

Konzerndarstellung (verkürzte Fassung)



Geschäftsfelder

Die Stern Immobilien Gruppe ist überwiegend in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul (Türkei) und Klausenburg (Rumänien) 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 Grundstücke in Istanbul und Klausenburg. 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 mit 95 % beteiligt ist.

B. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

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

In 2014 kam die deutsche Wirtschaft trotz des schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeldes und der Verunsicherung aufgrund geopolitischer Krisen zu einem vergleichsweise beachtlichen Wirtschaftswachstum. Gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt lag es bei 1,5% gegenüber dem Vorjahr. Neben einem allgemein aufkeimenden Wachstum in den Ländern der Eurozone (0,8%) und der Europäischen Union (1,3%), war es insbesondere eine starke Binnennachfrage, die das Wachstum getragen hat (Quelle: Statistisches Bundesamt; WISTA /1/2015).

Die österreichische Wirtschaft ist 2014 um 0,3 % gewachsen und hat damit die verhaltene Entwicklung des Vorjahres fortgesetzt (Quelle: Konjunkturprognose des Österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung (WIFO), Stand März 2015).

In der Türkei haben die im Januar 2014 eingeführten kreditbeschränkenden Maßnahmen der Regierung zu einer spürbaren Dämpfung der Binnennachfrage geführt. Insgesamt ist das Wirtschaftswachstum daher auf 2,9 % gegenüber dem Vorjahr (4,2 %) zurückgegangen. Diese Entwicklung ging einher mit einer Abwertung der Türkischen Lira im gleichen Zeitraum, die gegenüber dem US-Dollar bis zu 10% und gegenüber dem Euro um 6% an Wert verlor, nachdem in der ersten Jahreshälfte 2014 noch eine Aufwertung zu verzeichnen war. Unabhängig hiervon weist die Türkei solide Staatsfinanzen auf. So liegt das Haushaltsdefizit von aktuell 1,4 % des Bruttoinlandsprodukts wie auch die Gesamtschuldenquote von 33 % des Bruttoinlandsprodukts deutlich unter der Maastricht-Schwelle (Quelle: Auswärtiges Amt der Bundesrepublik Deutschland und Statistikbehörde Tüik, April 2015).

Im Jahr 2014 wuchs in Rumänien das Bruttoinlandsprodukt um 2,9 % im Vergleich zum Vorjahr (Quelle: Romania National Institute of Statistics, Press Release No. 42,13. Februar 2015). Wichtiger Faktor dieser positiven Entwicklung ist der private Verbrauch (+3,8 % in 2014), welcher gespeist wird durch die steigenden verfügbaren Einkommen im Zuge der dynamischen Lohn- und Gehaltsentwicklung der letzten Jahre (Quelle: Germany Trade & Invest, Wirtschaftstrends Rumänien Jahreswechsel 2014/15).

Der Immobilienmarkt in Deutschland setzte auch in 2014 die starke Wachstumsentwicklung fort. Der bulwiengesa-Immobilienindex stieg in 2014 um 4% an und erreicht mit dem zehnten Wachstumsjahr in Folge einen 20-Jahres Höchststand. Mit einem Wachstum von 5,1 % waren städtische Wohnimmobilien der wichtigste Impulsgeber dieser Entwicklung, wobei die sog. A-Städte (Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart, Berlin, Düsseldorf, München) die positive Entwicklung dominieren. (Quelle: bulwiengesa: Projektentwicklerstudie 2014, bulwiengesa Immobilienindex 2015)

Das Projektentwicklungsvolumen in A-Städten hat sich auch in 2014 weiter stark entwickelt. So stieg das Projektentwicklungsvolumen gegenüber 2013 um 10% an, wobei zwei Drittel des Volumens auf die Städte Berlin, Hamburg und München entfielen. In allen Städten dominierte hierbei das Segment der Wohnimmobilien. (Quelle: bulwiengesa: Projektentwicklerstudie 2014)

München verfügt über eine ausgezeichnete geografische Lage mit vielen nahegelegenen Erholungsgebieten und beliebten Ferien- und Ausflugszielen. Die wirtschaftliche Situation ist infolge geringer Arbeitslosigkeit (4,8 % im Dezember 2014) und einer sehr hohen Kaufkraft (136,6 Kaufkraftindex 2014 [Deutschland=100]) seit Jahren unverändert gut (Quelle: JLL: Residential City Profile München, 2. Halbjahr 2014). Die Stadt bietet insgesamt eine hohe Lebensqualität und gehört bundes- und auch weltweit zu den beliebtesten Millionenstädten.

Die Einwohnerzahl Münchens lag Ende 2013 bei 1,46 Mio., eine Steigerung um 1,8% allein in 2013 und um 7,1% seit 2008. 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 9,0 % auf durchschnittlich 5.590 EUR/qm (Quelle: JLL: Residential City Profile München, 2. Halbjahr 2014). Münchens Preisniveau für Wohnimmobilien liegt im bundesweiten Vergleich mit Abstand an der Spitze in Deutschland (Quelle: de.statista.com/Eigentumswohnungen- Kaufpreise

nach Städten in Deutschland 2009/2014, Stand April 2015). Verglichen mit internationalen Metropolen wie London, Paris und Zürich können die Immobilienpreise in München jedoch als relativ günstig bezeichnet werden. So lagen einer Auswertung zufolge die durchschnittlichen Kaufpreise im Premiumsegment bei 30.120 EUR/qm für London, respektive bei 17.730 EUR/qm und 17.211 EUR/qm für Paris und Zürich, wobei die Preissteigerungen in 2014 z.B. in London deutlich abgenommen haben (Quelle: Knight Frank European Cities Review 2014 und Prime Central London Sales Index March 2015).

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.

Der Immobilienmarkt in Kitzbühel ist geprägt von einem sehr hohen Preisniveau, bedingt durch eine finanzstarke internationale Käuferschicht und extremer Knappheit an Objekten und Baugrund. Die positive Marktentwicklung der letzten Jahre hat sich auch in 2014 fortgesetzt, so legten durchschnittlichen Wohnungspreise um 6,1% zu (Quelle: RE/MAX Austria Eigentums-Wohnungsmarkt 2014). Vor dem Hintergrund der geringen Verfügbarkeit von geeignetem Baugrund liegen die Häuserpreise in Kitzbühel beim Zwei- bis Dreifachen der Preise anderer Gebiete in Tirol und haben in 2014 erneut deutlich zugelegt (Quelle: immopreise.at Preisspiegel Tirol, Stand April 2015).

Mit einer Einwohnerzahl von 14,38 Millionen in 2014 ist die Provinz Istanbul die bevölkerungsreichste Stadt in der Türkei und eine der größten Städte weltweit. Neben dem natürlichen Bevölkerungswachstum ist die Stadt seit langer Zeit Ziel der Migrationsbewegung vom Land in die Stadt. So summierte sich das Bevölkerungswachstum allein von 2007 bis 2014 auf gut 14% (Quelle: Turkish Statistical Institute, Population of provinces by years, Stand April 2015).Infolge des dynamischen Wachstums war die Wohnsituation in Istanbul in der Vergangenheit durch illegale Bautätigkeit gekenn-

zeichnet, 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 auf der asiatischen Seite von Januar 2010 bis Februar 2015 auf 163,7 und auf der europäischen Seite auf 153,3 (Januar 2010 = 100) verbessert hat (Quelle: GYODER: Reidin-Gyoder New Home Price Index: February 2015 Results).

Gemäß einer Umfrage von PWC (veröffentlicht in der Publikation „Emerging Trends in Real Estate Europe 2015") sind die Erwartungen für den Immobilienmarkt bedingt durch die politischen Unsicherheiten in der Region (Syrien, Irak etc.) und die flacher verlaufende wirtschaftliche Entwicklung aktuell etwas gedämpft worden, dementsprechend liegt Istanbul im Städteranking momentan auf Position 20 (Vorjahr 7), wird aber bei den Entwicklungsaussichten in 2015 auf Platz 9 gesehen. Die grundsätzlichen Treiber der starken Entwicklung der vergangenen Jahre, wie die demografische Struktur und das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial, werden weiterhin als intakt angesehen.

Die weiterhin positiven Aussichten für den türkischen Immobilienmarkt spiegeln sich auch in den deutlich gestiegenen Zahlen der Immobilienkäufe durch Ausländer wider, diese haben in 2014 um 56% gegenüber dem Vorjahr zugenommen (Quelle: Turkish Statistical Institute, Press Release No: 16150 und 18551).

Klausenburg verfügt über einen der aufstrebendsten Immobilienmärkte in Rumänien und soll allen bisherigen Anzeichen nach bis Ende des Jahres 2015 einen Zuwachs von 10% sowohl bei den Preisen als auch bei der Anzahl von Transaktionen verzeichnen, was im Vergleich zum Landesdurchschnitt einen doppelten Wert darstellt. Das Potential der Stadt befindet sich in einem kontinuierlichen Aufstieg und dies ist nicht allein ihrem Status als regionale Hauptstadt zu verdanken, sondern auch der starken Entwicklung bestimmter Schlüsselindustrien, wie z. B. der IT- Bereich und die Medizintechnik. Klausenburg ist während der letzten Jahren in der IT-Branche als das rumänische „Silicon Valley" bekannt geworden. Dies ist den vielen Start-ups und den zahlrei-

chen Niederlassungen internationaler IT-Firmen zu verdanken. Hinzu kommen noch die hohe Qualität der Bildungseinrichtungen (zweitgrößtes Universitätszentrum des Landes), die verbesserten Verkehrsanbindungen (zweitgrößter internationaler Flughafen des Landes), aber auch der steigende Bekanntheitsgrad der Stadt im kulturellen und touristischen Bereich (350.000 Touristen im Jahr 2014). (Quellen: www.wallstreet.ro; Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca, editia a 2-a. Primaria si Consiliul Local Cluj-Napoca. Immobilientransaktionen Cluj-Napoca, 2. Ausgabe. Stadtverwaltung und Gemeinderat von Cluj-Napoca). Klausenburg ist die zweitgrößte Stadt des Landes mit ca. 325.000 Einwohnern, die durch eine nicht nur für die Wirtschaft der Stadt und der Region bedeutende Anzahl von rumänischen und ausländischen Studenten (ca. 100.000) gesteigert wird (Quelle: www.insse.ro /cms/files/Anuar%20statistic/02/02%20Populatie_en.pdf; www.cluj business.ro/why-cluj/education-culture/universities-international-highschools). Die Stadt wurde im Laufe der vergangenen Jahre als „Europäische Stadt mit der saubersten Luft im Jahr 2014" (Studie des Vereins „Respire" und der Zeitschrift „We Demain": http://www.wedemain.fr/Qualite-de-l-air-le-palmares-des-100-plus-grandes-villes-d-Europe_a532.html), als „Die freundlichste Stadt mit Ausländern in Europa" (Studie der Europäischen Kommission über die Lebensqualität in den europäischen Städten: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2013_en.pdf) und als die „Wirtschaftshauptstadt Siebenbürgens 2014" (ein von Forbes Romania verliehener Titel im Rahmen der Veranstaltung „Best Cities for Business 2014: http://www.clujbusiness.ro/facts-numbers/awards/) ausgezeichnet. Dank dieser positiven Voraussetzungen wirkt Klausenburg wie ein Magnet auf viele Studenten, so dass viele von ihnen nach dem Abschluss des Studiums hier einen Job finden und sich in einem der 20 Wohnviertel der Stadt niederlassen. Die Arbeitslosenquote liegt in Klausenburg bei 2,74% (Quelle: http://www.anofm.ro/files/somaj%20aprilie%20.pdf – Rumänisches Arbeitsamt). Diese Tendenz führt zu einer hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, aber auch nach Büroräumlichkeiten, die im Laufe der vergangenen zwei Jahre eine starke Entwicklung verzeichnet haben.

In 2014 wurden in Klausenburg insgesamt 6.355 Immobilientransaktionen (Wohnungen, Häuser, Grundstücke) im Gesamtwert von 284 Mio. Euro durchgeführt und 84,5% dieser Transaktionen wurden mit Eigenmitteln finanziert (Quelle: Tranzactii imobiliare Cluj-Napoca, editia a 2-a. Primaria si Consiliul Local Cluj-Napoca. Immobilientransaktionen Cluj-Napoca, 2. Ausgabe. Stadtverwaltung und Gemeinderat von Cluj-Napoca).

2. Geschäftsverlauf

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

Die im Mai 2013 begebene Anleihe der Stern Immobilien AG wurde im Rahmen von Privatplatzierungen auf ein Emissionsvolumen von EUR 17,25 Mio. erhöht. Die Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis Mai 2018 notiert am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im Segment m:access der Börse München.

Die Hauptversammlung hat am 28.10.2014 die Umstellung der Aktien von Inhaberaktien auf Namensaktien beschlossen. Die entsprechende Satzungsänderung wurde am 04.11.2014 im Handelsregister eingetragen.

Der Inhaber der Wandelanleihe in Höhe von 1,1 Mio. EUR hat am 05.11.2014 vollständig von seinem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Die entsprechende bedingte Kapitalerhöhung von EUR 1.560.294 um EUR 196.079 auf EUR 1.756.373 erfolgte am 18.12.2014 und wurde am 02.01.2015 im Handelsregister eingetragen.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 wurden insgesamt vier weitere Objekte in München und Umgebung erworben und somit das bestehende Objektportfolio signifikant ausgebaut.

So wurde ein ca. 3.400 qm großes Grundstück in Grünwald unmittelbar am Isarhochufer sowie ein 4.300 qm großes Grundstück, ebenfalls in Grünwald, erworben. Beide Grundstücke wurden umfassend überplant und die entsprechenden Baugenehmigungen für eine hochwertige wohnwirtschaftliche Nutzung vorbereitet.

Dies gilt ebenfalls für ein Objekt mit 650 qm Grundstücksfläche im Herzogpark in München, bei dem eine großzügige Bebauung mit einer Einzelvilla vorgesehen ist.

In der Münchener Maxvorstadt wurde ein vielversprechendes denkmalgeschütztes vermietetes Mehrfamilienhaus mit einer Fläche von rund 1.300 qm erworben.

Über ihre im Berichtsjahr gegründete 67 %-ige Tochtergesellschaft in Rumänien hat die Stern Immobilien AG im zweiten Halbjahr 2014 ein rund 6.000 qm großes Grundstück in Klausenburg erworben. Bis Ende 2016 soll dort der Neubau von mehr als

10.000 qm Wohn- und Gewerbefläche realisiert werden, nachdem noch im Dezember 2014 und damit in einem sehr kurzen Zeitrahmen die entsprechenden Baugenehmigungen erwirkt werden konnten.

Über die 40 %-ige Beteiligung an der KitzAlp Real Estate GmbH war die Stern Immobilien AG im Berichtsjahr 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. Im Frühjahr 2014 wurde die Immobilie „Am Walsenbachweg" (900 qm) in Kitzbühel gewinnbringend veräußert. Bezüglich des in Projektierung befindlichen Grundstücks wurde der Anteil auf 90 % erhöht.

Hinsichtlich der Immobilie in der Widenmayerstraße im Münchener Stadtteil Lehel wurden die Pläne für eine Flächenerweiterung unter wohnwirtschaftlichen Gesichtspunkten erarbeitet und zur Einreichung bei den zuständigen Behörden abgestimmt. 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.

In Istanbul ist die Stern Immobilien AG über ihre 65 %-ige Tochter Stern Investment Group Gayrimenkul Yatirim Anonim Sirketi an einem umfangreichen städtebaulichen Entwicklungsprojekt im Stadtteil Kadiköy beteiligt. Die aktuelle Projektplanung sieht die Errichtung von mehreren Gebäudekomplexen in zwei Bauabschnitten mit einer zurechenbaren verkaufbaren Fläche von 110 tqm vor.

In Hohenschäftlarn besitzt die Gesellschaft ein ca. 3.600 qm großes mit einer Gewerbeimmobilie bebautes Grundstück, welches teilweise vermietet ist. Die Genehmigungsplanung hinsichtlich einer wohnwirtschaftlichen Nutzung unter teilweiser Beibehaltung des Bestandes war zum Bilanzstichtag eingereicht, das gemeindliche Einvernehmen wurde im ersten Quartal 2015 erteilt. Die angestrebte vermarktbare Fläche beträgt ca. 1.790 qm.

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 ihre 95 %-ige Beteiligung an der Stern Real Estate AG 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.

Weiterhin eine an einen DAX Konzern langfristig vermietete Gewerbeimmobilie in Bamberg. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 10.500 qm, wobei ca. 5.000 qm bebaubar sind. Die Nutzfläche des Gebäudes liegt bei ca. 3.500 qm.

Ende 2014 wurden die über eine türkische Tochtergesellschaft der Stern Real Estate AG gehaltenen zehn Luxus-Appartements in einem Gebäude mit 42 Stockwerken einer Residenzanlage im Istanbuler Stadtteil Şişli (europäische Seite) veräußert.

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 zu einem Großteil an einen Logistikdienstleister eines Automobilherstellers vermietet. Für eine Teilfläche von rund 7.200 qm wurde eine Planung zur Errichtung eines Boardinghouses erarbeitet, für welche ein positiver Vorbescheid ergangen ist. Es ist vorgesehen, dieses Grundstück mittelfristig im Rahmen einer größer angelegten städtebaulichen Entwicklung zu optimieren. Da dieses Grundstück mittelfristig entwickelt wird, wurde die Beteiligung auf die Stern Real Estate übertragen.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zusammenfassung

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Berichtsjahr erwartungsgemäß entwickelt. Die Bilanzsumme konnte nochmals gesteigert werden. Das bestehende Portfolio wurde um werthaltige Projekte im In- und Ausland erweitert, was gleichzeitig

zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten führte. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Ausschüttungen für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 haben das Eigenkapital im Berichtsjahr beeinflusst. Weiterhin wurde die am 18.12.2014 beschlossene Kapitalerhöhung erst nach dem Berichtszeitraum eingetragenen. Unabhängig davon verfügt die Stern Immobilien AG zudem über ausreichende liquide Mittel, um sich strategiekonform zu entwickeln.

Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse verringerten sich von 18.497 TEUR im Geschäftsjahr 2013 auf 8.930 TEUR. Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieteinkünften einer Projektgesellschaft sowie aus der Veräußerung einer Projektgesellschaft. Aus Konzernsicht handelt es sich bei der Veräußerung einer Projektgesellschaft 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. Aufgrund des Erwerbs von neuen Projekten hat sich die Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen von 473 TEUR im Vorjahr auf 12.885 TEUR im Berichtsjahr erhöht. Dementsprechend hat sich auch der Materialaufwand auf 18.708 TEUR erhöht (Vorjahr: 12.303 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 1.968 TEUR (Vorjahr: 4.888 TEUR). Diese ergeben sich maßgeblich durch den teilweisen Verkauf von Anteilen an zwei deutschen Tochtergesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.278 TEUR (Vorjahr: 6.716 TEUR) beinhalten neben Einmalaufwendungen einer Projektgesellschaft auch eine Wertberichtigung einer Forderung aus der Veräußerung einer Projektgesellschaft. Korrespondierend hierzu erfolgte eine Abschreibung auf eine stille Beteiligung in Höhe 1.820 TEUR.

Aufgrund der Finanzierung der Neuinvestitionen, der Erhöhung des an eine ehemalige Projektgesellschaft weiter gereichten Darlehens sowie des ersten vollen Zinsjahres der Unternehmensanleihe erhöhten sich sowohl die Zinserträge von 559 TEUR auf 1.607 TEUR als auch die Zinsaufwendungen von 1.390 TEUR auf 2.908 TEUR.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug somit -2.985 TEUR (Vorjahr: von 4.603 TEUR).

Bei den Ertragsteuern ergibt sich eine Erstattung von 204 TEUR.

Die Projektrealisierungen wurden aufgrund der nachhaltig als gut eingeschätzten Marktlage und weiteren Optimierungsmöglichkeiten noch nicht durchgeführt. Darüber hinaus war das Berichtsjahr von Zukäufen geprägt. Der durch die genannten Abschreibungen resultierende Betrag in Höhe von insgesamt 2.154 TEUR sowie die um 1.300 TEUR den Zinsertrag übersteigenden Zinsaufwendungen führten im Wesentlichen zu dem Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von 2.570 TEUR (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss 3.329 TEUR).

Die wesentlichen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	2014 in TEUR	**2013 in TEUR**	**Veränderung in %**
Umsatz	8.930	18.497	- 48,28
Gesamtleistung	21.936	20.405	7,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2.985	4.603	
Konzernjahresfehlbetrag bzw. überschuss	- 2.570 (Fehlbetrag)	3.328 (Überschuss)	

Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 72.829 TEUR im Vorjahr auf 75.276 TEUR im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen verringerte sich insgesamt von 39.466 TEUR auf 30.730 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektgesellschaft in der Türkei und die Abschreibung einer stillen Beteiligung zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen hat sich von 33.283 TEUR auf 44.177 TEUR maßgeblich erhöht. Hierbei sind die Vorräte durch die Neuinvestitionen signifikant von 2.956 TEUR auf 21.042 TEUR angestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich von 27.715 TEUR auf 20.676 TEUR verringert. Wesentliche Positionen hierbei sind die Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Geschäftsanteilen an drei deutschen Projektgesellschaften und einer türkischen Projektgesellschaft sowie

Darlehensgewährungen an eine nicht im Konsolidierungskreis enthaltene türkische Projektgesellschaft.

Das Eigenkapital hat sich von 16.280 TEUR auf – 154 TEUR verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den vorgenommenen Ausschüttungen im Berichtsjahr von insgesamt 14.042 TEUR, die auf Grundlage der jeweiligen Ergebnisse im Einzelabschluss vorgenommen werden konnten und entsprechend beschlossen worden sind. Die Wandelanleihe in Höhe von 1.100 TEUR wurde im Berichtsjahr gewandelt, die entsprechende Erhöhung des Grundkapitals wurde jedoch erst am 02.01.2015, somit nach dem Stichtag, im Handelsregister eingetragen. Damit konnte der entsprechende Betrag noch nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Aufgrund der getätigten Investitionen haben sich die Verbindlichkeiten von 52.485 TEUR auf 72.227 TEUR erhöht. Dem stehen Aktiva mit stillen Reserven gegenüber.

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2014 in TEUR	**31.12.2013 in TEUR**	**Veränderung**
Bilanzsumme	75.277	72.829	+ 3,39 %
Eigenkapital	-154	16.280	
Eigenkapitalquote	-0,2 %	22,35 %	-22,55 %
Eigenkapitalrentabilität		20,45 %	
Gesamtkapitalrentabilität		6,75 %	

Finanzlage des Konzerns

Der Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt - 6.249 TEUR (Vorjahr: -4.357 TEUR). Wesentliche Einflussgröße sind die im Berichtsjahr getätigten Auszahlungen für neue Projekte. Aus der Investitionstätigkeit wurde ein Mittelzufluss von 3.024 TEUR (Vorjahr: -33.143 TEUR) generiert. Dieser resultiert aus dem Verkauf eines konsolidierten Unternehmens (2.447 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) sowie Rückflüssen aus den im Vorjahr getätigten Investitionen in sonstiges Vermögen (3.223 TEUR, Vorjahr: -9.917 TEUR). Demgegenüber entwickelten sich die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2.004 TEUR – Vorjahr: 16.829 TEUR) sowie für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (51 TEUR – Vorjahr: 6.393 TEUR) gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Aus der Finanzierungstätigkeit konnte ein Cash-Flow von 2.845 TEUR (Vorjahr: 38.840 T-EUR) generiert werden, der neben der Auszahlung einer Dividende (10.269 TEUR, Vorjahr 0 TEUR) und der Rückführung von Bankdarlehen (3.279 TEUR, Vorjahr 366 TEUR) auf Mittelzuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen (12.780 TEUR, Vorjahr: 24.210 TEUR) sowie der Nachplatzierung der Anleihe (3.250 TEUR, Vorjahr: 14.000 TEUR) zurückzuführen ist.

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag per Saldo bei 2.458 TEUR (Vorjahr 2.612 TEUR).

Finanzlage im Überblick:

	2014 in TEUR	**2013 in TEUR**	**Veränderung in TEUR**
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 6.249	-4.357	- 1.892
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	3.024	- 33.143	36.167
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.845	38.840	-35.995
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.458	2.612	-154

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 465 TEUR (Vorjahr: 269 TEUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus Umlagen / Kostenweiterberechnungen an die Tochtergesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 10.121 TEUR (Vorjahr: 3.802 TEUR). Diese ergeben sich maßgeblich durch den teilweisen Verkauf von Anteilen an zwei Tochtergesellschaften an einen Dritten sowie der Veräußerung und Einbringung von Anteilen innerhalb des Konzerns.

Die Erträge aus Beteiligungen ergaben sich insbesondere durch die teilweise Auflösung von Kapitalrücklagen in zwei Tochtergesellschafen und betrugen 1.266 TEUR (Vorjahr: 6.191 TEUR).

Als Finanzholdinggesellschaft 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 insbesondere eine Erhöhung der Zinserträge von 859 TEUR im Vorjahr auf 1.669 TEUR im Berichtsjahr. Die Zinsaufwendungen betragen 1.991 TEUR (Vorjahr: 1.157 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. Die Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von 1.820 TEUR resultiert aus der Abschreibung einer stillen Beteiligung.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt somit 6.547 TEUR (Vorjahr: 4.871 TEUR). Der Jahresüberschuss beträgt 6.743 TEUR (Vorjahr: 3.850 TEUR).

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

	2014 in TEUR	**2013 in TEUR**	**Veränderung in %**
Umsatz	465	269	72,49
Gesamtleistung	486	298	63,3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.547	4.871	34,41
Jahresüberschuss	6.743	3.850	75,14

Die Bilanzsumme verringerte sich von 60.355 TEUR in 2013 auf 59.330 TEUR im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insgesamt von 22.311 TEUR im Vorjahr auf 26.331 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Anteile an verbundenen Unternehmen von 12.442 TEUR auf 21.990 TEUR sowie den Abgang der Beteiligungen aufgrund Veräußerung und Einbringung von 6.819 TEUR im Vorjahr auf 1.299 TEUR zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen beträgt 31.455 TEUR (Vorjahr: 35.617 TEUR). Die Verringerung der Forderungen aus Lieferung und Leistung von 10.176 TEUR auf 2.380 TEUR resultiert im Wesentlichen aus der Bezahlung von Kaufpreisforderungen aus dem Vorjahr. Der Grund für die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf 18.030 TEUR (Vorjahr: 10.986 TEUR) ist im Wesentlichen ein Kaufpreisanspruch aus der Veräußerung einer Tochtergesellschaft innerhalb des Konzerns. Weiterhin haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände von 12.610 TEUR auf 10.255 TEUR verringert. Ursache hierfür sind im Wesentlichen Rückzahlungen von verauslagten Projektierungskosten einer ehemaligen Tochtergesellschaft sowie sonstiger Darlehensrückführungen.

Das Eigenkapital hat sich von 22.776 TEUR auf 15.476 TEUR verringert und weist trotz der Begebung der Unternehmensanleihe und der finanzierten Investitionen eine solide Quote von 26,08 % (Vorjahr: 37,74 %) aus. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (Eigenkapital zzgl. konvertible Wandelanleihe in Höhe von 1.100 TEUR) beträgt 40,24 % (Vorjahr: 39,55 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 43,58 % (Vorjahr: 16,90 %), die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 11,37 % (Vorjahr: 6,38 %). Wesentliche Ursachen der Erhöhung der Verbindlichkeiten auf 42.107 TEUR (Vorjahr: 36.425 TEUR) sind weitere Zuflüsse aus der Nachplatzierung der Unternehmensanleihe und die Stundung von Dividendenansprüchen durch die Hauptaktionärin.

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2014 in TEUR	**31.12.2013 in TEUR**	**Veränderung**
Bilanzsumme	59.330	60.355	-1,70 %
Eigenkapital	15.474	22.776	-32,06 %
Eigenkapitalquote	26,08 %	37,74 %	- 11,66
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote	40,24 %	39,55 %	0,69
Eigenkapitalrentabilität	43,58 %	16,9 %	26,68
Gesamtkapitalrentabilität	11,37 %	6,38 %	4,99

Aufgrund der gezahlten Dividende sowie der Rückführung von Darlehen beläuft sich der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit auf -8.940 TEUR (Vorjahr: 25.179 TEUR). Aus der Investitionstätigkeit konnte aufgrund der Rückführung von im Vorjahr ausgereichten Darlehen ein Mittelzufluss von 4.199 TEUR (Vorjahr: -10.901 TEUR erzielt werden). Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 3.893 TEUR (Vorjahr: - 12.707 TEUR).

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag per Saldo bei 1.463 TEUR (Vorjahr:2.378 TEUR).

Finanzlage im Überblick:

	2014 in TEUR	2013 in TEUR	Veränderung in TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.839	- 12.707	16.546
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	4.186	-10.901	15.087
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-8.940	25.179	-34.119
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.463	2.378	915

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Stern Immobilien AG verwendet keine nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

4. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2014 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."

C. Nachtragsbericht

Im Zuge einer allgemeinen Änderung der Ratingmethodik für Unternehmen und deren Schuldtitel, hat die Ratingagentur SCOPE mit Meldung vom 13. März 2015 das Rating der Anleihe der Stern Immobilien AG auf BBB- mit einem stabilen Ausblick angepasst.

Die angestrebte Genehmigung für die wohnwirtschaftliche Nutzung unter teilweiser Beibehaltung des Bestandes im Objekt Hohenschäftlarn ist im März 2015 durch das zuständige Landratsamt erfolgt.

Mit Wirkung zum Ende Januar 2015 wurde der durchgerechnete Anteil der Stern Immobilien AG an dem Objekt im Münchener Westend durch den Zukauf von einem Projektpartner auf 94,87 % erhöht. Gleiches gilt für das Objekt in Bamberg, bei dem der Anteil mit Wirkung zum Ende März 2015 auf 94,99 % erhöht wurde.

Der dingliche Übergang des Objektes in der Maxvorstadt erfolgte Anfang März 2015.

D. 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 und Klausenburg) 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 hat die Stern Immobilien AG im Mai 2013 erfolgreich eine Mittelstandsanleihe mit einem Volumen von aktuell 17,25 Mio. Euro begeben. 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 Vorstandsmitglieder und den 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.

Wechselkursrisiko

Sämtliche Darlehen der Stern Immobilien Gruppe sind auf Euro-Basis abgeschlossen. Da die türkischen Tochtergesellschaften in Türkischer Lira operieren, 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 erwartet die Gesellschaft in einem Prognosezeitraum von einem Jahr 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 ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stern Immobilien Gruppe begrenzt. 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

Nachdem die wirtschaftliche Entwicklung in 2014 durch langwierige Reformprozesse, fortbestehende strukturelle Hemmnisse und geopolitische Spannungen und Konflikte gebremst wurde, geht die Europäische Kommission für die Jahre 2015 und 2016 von einer Belebung des Wirtschaftswachstums für die Europäischen Union (2015: 1,7% / 2016: 2,1%) und die Eurozone (2015: 1,3% / 2016: 1,9%) aus (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2015).

Neben dem ungeklärten Problem des Verbleibs einzelner Länder im Euro hat die expansive Geldpolitik der EZB, welche aktuell ihren Ausdruck im exzessiven Ankauf von europäischen Staatsanleihen (quantitative easing) und der Einführung negativer Einlagezinsen der Banken bei der EZB findet (Quelle: www.bundesbank.de; Meldung zur EZB-Sitzung vom 5. Juni 2014), zu deutlich fallenden Wechselkursen gegenüber dem USD und anderen wichtigen Währungen geführt. So verlor der Euro in 2014 gut 20% an Wert gegenüber dem USD und dem CHF (Quelle: ARIVA.de).

Der bewusst in Kauf genommene schwache Euro verbessert kurzzeitig die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Unternehmen und verstärkt die positiven konjunkturellen Entwicklungen. Gleichzeitig führt die Verfügbarkeit von extrem günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten zu starken Nachfrageeffekten bei Sachwerten wie Immobilien und Aktien, welche sich z.B. an Dax Ständen über 12.000 Punkten im April 2015 (Quelle: ARIVA.de) und den weiter steigenden Immobilienpreisen (siehe Ausführungen unter 1. Wirtschaftliches Umfeld) ablesen lassen.

Als zweiter belebender Faktor für die europäische Wirtschaft hat sich der extrem gesunkene Ölpreis herausgebildet. Trotz eines um bis zu 50% gefallenen Ölpreises konnten sich die Länder der OPEC Ende 2014 nicht auf eine Reduktion der Fördermengen verständigen (Quelle: Meldungen vom 27.11.2014 unter www.welt.de, www.spiegel.de). Die Europäische Kommission geht daher davon aus, dass das reduzierte Preisniveau (Brent Oil: 110 USD/Barrel im Juli 2014; 63 USD/Barrel im April 2015 [Quelle: ARIVA.de]) nachhaltig ist und nur graduelle Preissteigerungen zu erwarten sind (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2015).

Die Bundesregierung in Deutschland geht für das Jahr 2015 von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,5 % aus (Quelle: BMWi, Stand April 2015). Das gleiche Wachstum prognostiziert die Europäische Kommission mit einem weiteren Anstieg auf 2,0% in 2016 (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2015).

In Österreich prognostiziert das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), dass die österreichische Wirtschaft 2015 um 0,5% wachsen wird und sich somit das verhaltene Wachstum aus 2014 fortsetzen wird, bevor in 2016 eine Belebung auf 1,3% zu erwarten ist. Etwas positiver mit Wachstumswerten von 0,8% für 2015 und 1,5% für 2016 schätzt die Europäische Kommission die Entwicklung ein (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2015).

Trotz der weiterhin erwarteten schwächeren Exporte in stark ölpreisabhängige Länder wie Russland, die Ukraine und den Iraq, geht die Europäische Kommission von einer deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums in der Türkei auf 3,7% in 2015 und 4,0% in 2016 aus (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2015).

Eine Fortsetzung des im Jahr 2014 erreichten Wachstumsniveaus wird für Rumänien erwartet. Mit BIP-Wachstumsraten von 2,7% für 2015 und 2,9% für 2016 geht die Europäische Kommission von der Nachhaltigkeit der in 2014 gezeigten Entwicklung aus.

Aus Sicht der Stern Immobilien AG sind die Voraussetzungen der positiven Entwicklungen der letzten Jahre in unseren Zielmärkten weiterhin gegeben. Die positive Konjunkturentwicklung insbesondere in Deutschland, der Türkei und Rumänien stärkt die Kaufkraft und damit die Binnennachfrage. In Verbindung mit den niedrigen Zinsniveaus bleiben die guten Finanzierungsmöglichkeiten und der Anlagedruck in Sachwerten für inländische Investoren bestehen. Internationale Investoren profitieren zusätzlich von der anhaltenden Dollarstärke, was insbesondere städtebauliche Großprojekte wie in Istanbul oder die Luxussegmente in Märkten wie München und Kitzbühel weitergehend unterstützt. Der langfristige Trend zum Zuzug in den Metropolregionen ist weiterhin intakt, was die Wohnraumnachfrage insbesondere in den Regionen Istanbul und München zusätzlich steigert.

Strategische Ausrichtung

Die Stern Immobilien Gruppe wird ihre Geschäftstätigkeit weiterhin auf die bisherigen Märkte Großraum München, Kitzbühel und Umgebung sowie Istanbul und Klausenburg 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 2015 ist die Stern Immobilien AG zuversichtlich, das Ergebnis auf Konzernebene durch Projektrealisierungen maßgeblich zu verbessern und das Ergebnis auf Ebene der Stern Immobilien AG zu erreichen. Die Anzahl der geplanten Realisierungen wird entsprechend dem Geschäftsmodell durch den Zeitpunkt einzelner wertbeeinflussender Genehmigungen geprägt sein. Da der Einfluss auf die entsprechenden Bearbeitungszeiten der notwendigen Behörden über eine professionelle Vorarbeit hinaus nicht beeinflusst werden kann, können sich auch Verschiebungen in das Folgejahr ergeben. Eine Abhängigkeit von einzelnen Realisierungszeitpunkten besteht jedoch nicht, so dass weiterhin auch auf die allgemeine Marktentwicklung hinsichtlich einer Realisierungsentscheidung Rücksicht genommen werden kann. Unabhängig des bestehenden Portfolios wird die Stern Immobilien AG auch in 2015 weiterhin neue interessante Projekte eingehend prüfen und ggf. Neuinvestitionen tätigen, was die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ebenso beeinflussen würde. Bei ihrer Prognose geht die Stern Immobilien AG davon aus, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht maßgeblich negativ verändern.

Grünwald, 29.06.2015

Iram Kamal
Vorstandsmitglied

Ralf Elender
Vorstandsmitglied