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 zusammengefassten Lagebericht der Stern Immobilien AG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten .Lageberichts. 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 zusammengefasste Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mannheim, den 29. Juni 2017

DELTA Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Spieß)
Wirtschaftsprüfer

(Bertram)
Wirtschaftsprüfer

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2016

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. geleistete Anzahlungen		36.149,03	23.921,03
II. Sachanlagen			
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		56.027,00	9.604,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.102.953,44		25.313.402,60
2. Beteiligungen	2.169.123,57		1.188.408,74
3. sonstige Ausleihungen	3.283.250,00	24.555.327,01	3.000.000,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		150.000,00	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.515.865,43		1.666.533,57
Übertrag	1.515.865,43	24.797.503,04	31.201.869,94

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.756.373,00	1.756.373,00
II. Kapitalrücklage		3.278.511,30	3.278.511,30
III. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		578.608,77	578.608,77
IV. Bilanzgewinn - davon Gewinnvortrag EUR 14.083.041,40 (EUR 10.963.030,71)		15.273.149,22	14.083.041,40
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	743.872,89		0,00
2. sonstige Rückstellungen	159.119,54	902.992,43	431.297,14
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 17.650.000,00 (EUR 17.250.000,00)	17.650.000,00		17.250.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.113.433,47		8.878.085,08
Übertrag	20.763.433,47	21.789.634,72	46.255.916,69

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2016

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	1.515.865,43	24.797.503,04	31.201.869,94
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.160.535,43		21.744.248,28
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.122.899,87		378.586,74
4. sonstige Vermögensgegenstände	3.851.988,86	30.651.289,59	7.263.119,58
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.375.247,75	2.202.312,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		64.991,20	56.893,57
Übertrag		61.889.031,58	62.847.030,95

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag	20.763.433,47	21.789.634,72	46.255.916,69
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.095.032,20 (EUR 8.878.085,08)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 18.401,27 (EUR 0,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.080,10		636.968,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 230.080,10 (EUR 636.968,24)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.483.655,74		7.201.262,36
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 12.483.655,74 (EUR 7.201.262,36)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	6.622.227,55	40.099.396,86	8.752.883,66
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (EUR 672.219,49)			
- davon aus Steuern EUR 21.782,10 (EUR 8.094,42)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (EUR 283,06)			
Übertrag		61.889.031,58	62.847.030,95

BILANZ

Stern Immobilien AG
Grünwald

zum

31. Dezember 2016

AKTIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		61.889.031,58	62.847.030,95	Übertrag		61.889.031,58	62.847.030,95
				- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.904.358,70 (EUR 4.432.239,82)			
				- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.717.868,85 (EUR 4.320.643,84)			
		61.889.031,58	62.847.030,95			61.889.031,58	62.847.030,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Stern Immobilien AG
Grünwald

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		896.692,55	129.748,99
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		150.000,00	49.360,50-
3. Gesamtleistung		1.046.692,55	80.388,49
4. sonstige betriebliche Erträge		1.304.291,98	928.954,65
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	830.022,96		0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	218.453,00	1.048.475,96	11.213,20
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	334.231,44		382.675,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	21.127,46	355.358,90	23.669,24
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		25.703,94	19.512,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		10.124.601,60	3.065.315,80
9. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 15.194.361,45 (EUR 6.755.444,72)		15.194.361,45	6.755.444,72
10. auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		5.413,74	5.477,34
Übertrag		5.996.619,32	4.267.879,82

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Stern Immobilien AG
Grünwald

Übertrag	5.996.619,32	4.267.879,82
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	283.250,00	0,00
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 952.395,83 (EUR 1.039.622,24)	1.015.852,14	1.087.784,09
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 3.097.315,98 (EUR 60.000,00)	3.097.315,98	60.000,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 464.487,02 (EUR 233.057,33)	2.261.309,28	2.129.496,66
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	746.674,38	20.737,52
16. Ergebnis nach Steuern	1.190.421,82	3.145.429,73
17. sonstige Steuern	314,00	25.419,04
18. Jahresüberschuss	1.190.107,82	3.120.010,69
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.083.041,40	10.963.030,71
20. Bilanzgewinn	15.273.149,22	14.083.041,40

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.

Der Bilanz liegt das Gliederungsprinzip nach § 266 Abs. 2 und 3 HGB zugrunde. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Im Berichtsjahr kamen erstmals die durch das Bilanzrichtlinieumsetzungsgesetz geänderten Gliederungsvorschriften zur Anwendung.

In diesem Zusammenhang werden im Berichtsjahr Euro 812.729,30 als Umsatzerlöse ausgewiesen, die nach den früheren Gliederungsvorschriften als sonstige betriebliche Erträge auszuweisen wären sowie Euro 818.022,96 als Materialaufwand, die nach den früheren Gliederungsvorschriften als sonstiger betrieblicher Aufwand auszuweisen wären.

Dementsprechend hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt Euro 991.300,24 ergeben. Der Materialaufwand hätte für das Vorjahr insgesamt Euro 839.445,46 betragen.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen wurden in Anspruch genommen.

Es wird ein zusammengefasster Lagebericht gemäß§ 315 Abs. 3 Satz 4 HGB aufgestellt.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht:

Firmenname laut Registergericht:	Stern Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Grünwald
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht München
Register-Nummer:	HRB 186601

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. Die Gesellschaft hat im Rahmen der Begebung der Unternehmensanleihe eine Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens beim Treuhänder hinterlegt. Diese Barsicherheit ist in den liquiden Mitteln ausgewiesen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert bilanziert.

Die 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 14.083.041,40 (Vorjahr Euro 10.963.030,71) einbezogen.

Entwicklung der Kapitalrücklagen

Stand zum 01.01.2016	Euro	3.278.511,30
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2016	Euro	3.278.511,30

Entwicklung der Gewinnrücklagen:

Stand zum 01.01.2016	Euro	578.608,77
Entnahme	Euro	0,00
Einstellung	Euro	0,00
Stand zum 31.12.2016	Euro	578.608,77

Sicherungsrechte von Verbindlichkeiten

Die Gesellschaft emittierte am 23.05.2013 eine Mittelstandsanleihe, die sich aufgrund von Nachplatzierungen zum Bilanzstichtag 31.12.2016 auf Euro 17,45 Mio. 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:

Verpfändung von 95.000 Inhaberaktien an der Stern Real Estate AG ("Verpfändungsgegenstand 1") sowie Verpfändung von Forderungen gegenüber (i) der Stern Real Estate AG von Euro 2.215.000,- , (ii) der Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG von Euro 157.000,-, (iii) der Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG von Euro 320.000,- und (iv) der Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi von Euro 805.000,- ("Verpfändungsgegenstand 2") sowie einer weiteren Forderung gegenüber der Stern Real Estate AG in Höhe von Euro 1.828.253,- ("Verpfändungsgegenstand 3").

Die Summe aus Verpfändungsgegenstand 1, Verpfändungsgegenstand 2 und Verpfändungsgegenstand 3 muss einen Gesamtwert von 55 % des platzierten Anleihevolumens ("Verpfändungsgesamtwert") erreichen. Weiterhin hat die Gesellschaft eine Barsicherheit in Höhe von 6,25 % des platzierten Anleihevolumens zu hinterlegen.

Angabe von Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 18.713.126,74 (Vorjahr: Euro 21.148.555,50).

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 8.874.630,00 (Vorjahr: Euro 3.500.000,00). Es handelt sich um Bürgschaftserklärungen zur Besicherung einer Kreditlinie von drei Objektgesellschaften. Darin enthalten ist eine Bürgschaftserklärung in Höhe von 24.409.970 RON, die mit einem Umrechnungskurs von 0,22018 zum Stichtag 31.12.2016 angegeben wurde.

Verbindlichkeiten aus Patronatserklärungen:

Euro 2.999.586,09 (Vorjahr: Euro 8.451.800,41). Es handelt sich um Patronatserklärungen zur Besicherung von einer Kreditlinie einer Objektgesellschaft.

Der Projektverlauf der Objektgesellschaften lässt keine Gründe für eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungsverhältnissen erkennen.

Außerplanmäßige Abschreibungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen gem. § 253 Abs. 4 HGB sind im Berichtsjahr in Höhe von Euro 3.097.315,98 (Vorjahr: Euro 60.000,00) angefallen.

Sonstige Pflichtangaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3 Arbeitnehmer.

Außerbilanzielle Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Verpflichtungen aus diesen Geschäften, die innerhalb eines Jahres fällig werden, betragen TEUR 360 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
Avalverpflichtungen	189	89	0
Leasing und Miete	171	684	13
Gesamt	360	773	13

Weitere Angabepflichten nach dem Aktiengesetz

Angaben über die Gattung der Aktien

Das Grundkapital von 1.756.373,00 ist eingeteilt in:

1.756.373	Stück Namensaktien zum Nennwert von je	1,00 Euro

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 hält die unmittelbare Mehrheitsbeteiligung an der ZENTAUR Holding GmbH.

Grünwald, 29. Juni 2017

(Iram Kamal, Mitglied des Vorstands)

(Ralf Elender, Mitglied des Vorstands)

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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.

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. Am 3. Juli 2016 trat die Marktmissbrauchsverordnung in Kraft, deren Regelungen in allen Mitgliedstaaten unmittelbar auch für Freiverkehrsemittenten gelten.

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.

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, zu entwickeln und zu verwerten. 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 2016 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,9 % höher als im Vorjahr. Das Wachstum des BIP lag in den beiden vorangegangenen Jahren in einer ähnlichen Größenordnung: 2015 um 1,7 % und 2014 um 1,6 %. Ausschlaggebend für die weiter positive Entwicklung im Jahr 2016 waren die preisbereinigt um 2 % gestiegenen privaten Konsumausgaben sowie der Anstieg der staatlichen Konsumausgaben um 4,2 %. Dieser Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Insgesamt legten die Konsumausgaben um 2,5 % zu und waren in 2016 die größte, jedoch nicht die einzige Stütze des deutschen Wirtschaftswachstums. Einen Anteil trugen auch die Investitionen bei. So stiegen die preisbereinigten Bauinvestitionen im Jahr 2016 kräftig um 3,1%, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag. (Quelle: Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung vom 12. Januar 2017 - 010/17 -)

Die österreichische Wirtschaft ist 2016 um 1,5 % gewachsen. Diese fiel damit deutlich kräftiger aus als in den beiden Vorjahren. Im produzierenden Sektor erzielte die Herstellung von Waren mit einem Plus von 1,8 % das kräftigste reale Wachstum, während die Energieversorgung einen kräftigen realen Rückgang um 4,9% verzeichnete. Entgegen dem Trend der letzten Jahre verzeichnete der Bau einen realen Zuwachs von 1,1%. Auf der Seite der Verwendung war ein deutlicher Impuls der Binnennachfrage zu beobachten. Mit dem Konjunkturaufschwung wächst die Beschäftigung weiter kräftig. (Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Bundesanstalt Statistik Österreich, Stand 31.05.2017, WIFO Prognose März 2017).

Das Wirtschaftswachstum in der Türkei blieb im Jahr 2016 mit 2,9 % hinter den Raten der Vorjahre zurück (2015: 4 %). Durch den Rückgang des Zustroms von ausländischen Touristen um rund 30 % verzeichnete insbesondere der Tourismussektor, der 2015 noch 12,9 % zum BIP beitrug, empfindliche Einbußen. Das Leistungsbilanzdefizit der Türkei bleibt ausgeprägt und betrug im Jahr 2016 ca. 4,3 % des BIP. Die türkische Industrie ist nach wie vor sehr abhängig von importierter Energie und Rohstoffen. Zum

Ausgleich ihrer Leistungsbilanz ist die Türkei in hohem Maße abhängig von ausländischen Kapitalzuflüssen. Die türkische Regierung plant diverse Maßnahmen und Reformen zur Verringerung des hohen Leistungsbilanzdefizites, wie zum Beispiel die Verringerung der Abhängigkeit von ausländischer Energie u.a. durch die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien, den Bau von zwei Atomkraftwerken, die Stärkung ihrer Industrieproduktion sowie die Förderung ihrer Exportwirtschaft. Der Wertverlust der Lira schürt die Inflation, die nach 7,7 % im Jahr 2015 auf 8,5 % im Jahr 2016 gestiegen ist und damit deutlich über dem längerfristigen Inflationsziel der Notenbank (6,5%) liegt. Die Sparquote (2016: 12,6 % des BIP) ist im internationalen Vergleich sehr niedrig. Durch die Förderung von Spareinlagen im privaten Rentenversicherungssystem soll die stagnierende Sparquote verbessert und einer Überschuldung entgegengewirkt werden. (Quelle: Auswärtiges Amt der Bundesrepublik Deutschland, Juni 2017).

Die rumänische Wirtschaft entwickelte sich auch 2016 weiterhin in nominellen Zahlen sehr gut. Lag das Wachstum 2015 bei 3,8 % des BIP, werden für 2016 5,2 % prognostiziert. Wachstumstreiber ist dabei vor allem der Konsum. Offiziell liegt die Arbeitslosenquote bei 4,8 % (August 2016). Erfasst wurden hierbei jedoch nur die bei den Arbeitsämtern gemeldeten Personen. Viele Rumänen werden durch temporäre Arbeitsmigration, Subsistenzlandwirtschaft und Schwarzarbeit statistisch nicht erfasst. In einigen prosperierende Regionen (Westrumänien, Zentralsiebenbürgen, Bukarest) besteht de facto Vollbeschäftigung und es herrscht ein Arbeitskräftemangel.

Der Wechselkurs des RON ist seit 2013 stabil. Die Nationalbank hat im Jahr 2015 mehrmals den Leitzins gesenkt. Derzeit liegt er bei 1,75 %. Dies ist für Rumänien ein historischer Tiefstand. Nach einer Senkung der Mehrwertsteuer und der Energiepreise war die Inflation in Rumänien insgesamt rückläufig. Das Inflationsziel der Notenbank für 2017 beträgt 3,0 %.

(Quelle: Auswärtiges Amt der Bundesrepublik Deutschland, Januar 2017; Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017; http://www.onvista.de/news/rumaenische-zentralbank-laesst-leitzins-unveraendert-auf-rekordtief-54409107)

Der Immobilienmarkt in Deutschland setzte auch in 2016 die starke Wachstumsentwicklung fort. bulwiengesa hat im jährlich aktualisierten bulwiengesa-Immobilienindex für 2016 erneut eine deutliche, segmentübergreifende Preissteigerung von 4,2 % fest-

stellen können. Somit liegt die Wertentwicklung im zwölften Jahr in Folge im positiven Bereich.

Der Wohnungsmarktindex übertrifft das Vorjahresergebnis durch die gestiegenen Preise deutlich (2016: 5,5 %; 2015: 4,8 %). Somit steigt dieser Index auf den höchsten Wert nach der Wiedervereinigung. Der Trend zu „Betongold“ wird weiterhin durch den Niedrigzins begünstigt. Die Niedrigzinspolitik sorgt noch immer für eine Verknappung renditeträchtiger Anlageformen, was weiterhin zu einer Entkopplung von Investment- und Mietmärkten und zu einer weiteren Preissteigerung führt. Eine nähere Betrachtung verdeutlicht ein differenziertes Wachstum. Die Neubaukaufpreise steigen in A-Städten (8,8%) deutlich stärker als in D-Städten (5,5 %). Im Bestandsmietmarkt ist hingegen kaum ein Unterschied zwischen den einzelnen Stadttypen feststellbar. Der Gewerbemarkt hat im deutschlandweiten Durchschnitt von seiner Dynamik eingebüßt. Ausschlaggebend hierfür ist das verlangsamte Wachstum im Einzelhandel. Das Projektentwicklungsvolumen in A-Städten wächst auch 2016 konstant. Trotz erster Schwäche-Anzeichen bleibt der Wohnungsneubau prägend für die deutsche Projektentwicklung.
(Quelle: bulwiengesa: Projektentwicklerstudie 2016, 2017, bulwiengesa Immobilienindex 2016)

München ist zum wiederholten Mal die Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Deutschland. Im internationalen Vergleich kann München den vierten Platz behaupten (Quelle: Mercer, Quality of Living Ranking, 14.03.2017). Die wirtschaftliche Situation ist infolge geringer Arbeitslosigkeit von 3,9 % im Dezember 2016 (Quelle: http://www.muenchen.de/aktuell/2017-01/arbeitslosenzahlen-2016-dezember.html) und des sehr hohen Kaufkraftindexes von 139,5 seit Jahren unverändert gut (Quelle: GfK Kaufkraft Deutschland 2016, 14.12.2015)

Die Einwohnerzahl Münchens lag Ende 2016 bei 1,54 Mio., eine Steigerung um 1,4%. Das Wachstum erstreckt sich dabei auf alle Stadtbereiche. Auch wenn der die Steigerung im Jahr 2016 im Vergleich zu dem überdurchschnittlich hohen Wachstum im Jahr 2015 nicht mehr so stark ausgefallen ist, erwartet die Stadt München trotz einer leichten Abschwächung immer noch einen Zuwachs um mehr als 200.000 Einwohner bis 2030. Damit einhergehend ist von einer weiteren Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, auszugehen.

Die Grundstückspreise haben sich in den letzten zehn Jahren fast verdreifacht. Seit 2010 sind Preiszuwächse von mehr als 10 % pro Jahr zu verzeichnen. Dies ist als we-

sentliche Ursache für die stetig steigenden Miet- und Kaufpreise in München zu sehen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) hat für 2015 einen Wohnbaubedarf mit rund 11.200 festgestellt. Zwar wurden im Zeitraum 2011 bis 2015 rund 6.7000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt und somit deutlich mehr als das Niveau der Vorjahre mit rund 4.100 Wohneinheiten. Die Stadt München plant einen Anstieg an Haushalten von jährlich rund 8.500. Da dies jedoch unter den durch das BBSR ermittelten Zahlen liegt und der Nachfrageüberhang der Vorjahre auszugleichen ist, wären eher 15.000 bis 20.000 Wohneinheiten pro Jahr Nachfragegerecht.

Im zweiten Halbjahr 2016 stiegen in München die Mieten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 9,7% auf 17,55 €/qm. Nach moderateren Wachstumsraten in den Jahre 2014 und 2015 verzeichnet 2016 damit wieder eine höhere Wachstumsrate. München zählt damit zu den Großstädten mit den stärksten Mietsteigerungen in Deutschland. Infolge des vorhandenen Nachfrageüberhangs steigen die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien seit Jahren. So stiegen auch die Angebotspreise für Eigentumswohnungen auf 6.580 €/qm. Dies entspricht einem Anstieg von 8,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Preisanstieg verlief in 2016 zweigeteilt. Im ersten Halbjahr 2016 ergaben sich Zuwachsraten von 6,7% bezogen auf die Entwicklung zum vorherigen Halbjahr. Dieser Aufwärtstrend schwächte sich im zweiten Halbjahr deutlich ab. Mit 1,4 % stiegen die Kaufpreise so schwach wie seit 2009 in keinem Halbjahr mehr. Aufgrund des in München bestehenden Nachfrageüberhangs werden die Preise weiter steigen. Vor dem Hintergrund des erreichten Preisniveaus werden geringerer Wachstumsraten als in den Jahren seit 20111 wahrscheinlich werden. (Quelle: JLL: Residential City Profile München, 2. Halbjahr 2016, Erschienen März 2017)

In Österreich hält der Höhenflug am Immobilienmarkt weiter an. Mit 121.436 Immobilienverkäufen wurden 8,3% mehr Immobilienkäufe als im bisherigen Rekordjahr 2015 getätigt. Der Wert der Immobilienkäufe stieg in 2016 auf 26,6 Mrd. Euro. Dies sind um 14,2 % mehr als der bisherige Wert in 2015 und ein Drittel mehr als 2014. In Tirol stiegen die Verkaufszahlen leicht stärker als im Bundesdurchschnitt (+ 14,7%). Ein Viertel der Tirol Immobilien-Millionen flossen in Kitzbühel (717 Mio. Euro). Kitzbühel liegt in der Umsatzstatistik nicht grundlos an der Spitze, denn die 6 teuersten in Tirol verkauften Objekte stehen allesamt in Kitzbühel. In 2016 hatten allein fünf Verkäufe von luxuriösen Villen in Kitzbühel eine Kaufpreissumme von annähernd 70 Mio. Euro. Bei vorgenannten Transaktionszahlen und Werten sind nur übliche Kauftransaktionen berücksichtigt. Verkäufe, welche als sogenannte „Share Deals“ abgewickelt werden und immer beliebter werden, sind hierin nicht umfasst. Diese Share Deals sind im Grundbuch

nicht ersichtlich, machen aber inzwischen einen erheblichen Anteil am Immobilienumsatz aus.

(Quelle: RE/MAX-ImmoSpiegel 2016, 01.03.2017; https://www.remax.at /presse/immospiegel/gesamtmarkt#tirol; Streifzug Kitzbühel, Ausgabe 12/2016)

Mit einer Einwohnerzahl von 15,3 Millionen in 2016 ist die Provinz Istanbul die bevölkerungsreichste Stadt in der Türkei und eine der größten Städte weltweit. Mit der ständig steigenden Einwohnerzahl steigt die Nachfrage nach Wohnungen und entsprechend der Preis. Von Februar 2016 bis Februar 2017 erhöhte sich die Preise am Istanbuler Immobilienmarkt um 2,79 %. Im Bereich der sog. „Branded Projects“ gab es auf der asiatischen Seite einen Anstieg von 0,61 %, wohingegen der Anstieg auf der europäischen Seite mit 0,06% sehr moderat ausfällt. (Quelle: GYODER: Reidin-Gyoder New Home Price Index: February 2017).

In der von PWC veröffentlichten Studie Emerging Trends in Real Estate Europe 2017 ist Istanbul um 19 Plätze auf Rang 28 eingebrochen. Seitens der Investoren sind vor allem die Terroranschläge und der Putschversuch die Gründe, weshalb die Stadt gemieden wird. Auch wenn die Bevölkerung auf Terroranschläge gefasst war, wurde mit einem Putschversuch nicht gerechnet. Diese Umstände schrecken internationale Investoren ab. Unabhängig etwaiger Investitionen aus dem Mittleren Osten und einzelner Investments vermögender Privatinvestoren, fehlen in der Türkei derzeit institutionelle Investoren. Auch wenn die demographischen Rahmenbedingungen sowie ein starker Bankensektor und eine verstärkte Wirtschaftsbelebung durch die Regierung vorhanden sind, werden internationale Investoren die Türkei bis zur Rückkehr zu einer Stabilität noch meiden. (Quelle: PWC Emerging Trend in Real Estate, New market Realities, Europe 2017, S. 61)

Das Immobilieninvestmentvolumen in Rumänien beträgt 890 Millionen Euro und liegt damit 35 % über dem für 2015 registrierten Volumen. Innerhalb Rumäniens hat sich Klausenburg im Immobilienmarkt etabliert. Das Potential der Stadt liegt nicht allein ihrem Status als regionale Hauptstadt, sondern auch an der starken Entwicklung bestimmter Schlüsselindustrien, wie z.B. dem IT- Bereich und der Medizintechnik. Klausenburg ist während der letzten Jahre in der IT-Branche als das rumänische „Silicon Valley“ bekannt geworden. Im ersten Halbjahr 2016 ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen um 7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Diese beweist, dass Klausenburg nach Bukarest die in diesem Segment die attraktivste Stadt in Rumänien

darstellt. Ebenso ist Klausenburg nach Bukarest die zweitwichtigste Universitätsstadt des Landes (Quellen: DTZ Echinox, Romania Office Market Regional Cities 2016). Gemäß dem Forbes Ranking der besten Business-Städte in Rumänien hat Klausenburg den 2 Rang nach Bukarest belegt (http://www.codespring.ro/news/forbes-best-cities-2016-cluj-napoca-ranked-2nd; http://www.forbes.ro/articles/forbest-best-cities-2016-locul-2-cluj-napoca-ascensiunea-continua-53906). Diese positiven Voraussetzungen führen zu einer hohen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen.

2. Geschäftsverlauf

Die Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien Gruppe verlief im Geschäftsjahr 2016 weiter positiv. Die in den Vorjahren erarbeiteten Grundlagen wurden gefestigt und weiter optimiert und die Verwertung von Projekten vorbereitet.

Die im Mai 2013 begebene Anleihe der Stern Immobilien AG wurde auf ein Emissionsvolumen von EUR 17,45 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. Weiterhin wurde im Juli 2016 eine Short-Term Anleihe in Höhe von T-EUR 200 mit einer Laufzeit bis zum 31.01.2018 begeben.

Die Ratingagentur SCOPE hat mit Meldung vom 21. März 2016 das Rating der Anleihe der Stern Immobilien AG mit BBB- mit einem stabilen Ausblick bestätigt.

Für das im Jahr 2014 erworbene ca. 4.300 qm große Grundstück in Grünwald wurde die bestehende Baugenehmigung weiter optimiert und eine Tektur für die Errichtung von 14 Doppelhaushälften genehmigt.

Die für das am Isarhochufer in Grünwald gelegene Grundstück (ca. 3.400 qm) eingereichte Planung wurde in 2016 genehmigt.

Das Grundstück im Herzogpark in München mit ca. 650 qm Grundstücksfläche wurde mit einer Baugenehmigung für eine großzügige Einzelvilla mit mehr als 500 qm Wohnfläche im Jahr 2016 veräußert.

Das denkmalgeschützte, vornehmlich gewerblich vermietete Mehrfamilienhaus mit einer Fläche von rund 1.300 qm in der Münchener Maxvorstadt wurde mit der wohnwirtschaftlich ausgerichteten Planung projektiert und im April 2016 veräußert.

Hinsichtlich des rund 6.000 qm großes Grundstücks in Klausenburg wurden im Berichtsjahr die Vorbereitungsarbeiten zur Errichtung weiter voran getrieben.

Das projektierte Grundstück in Bestlage von Kitzbühel mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.300 qm wurde im Dezember 2015 veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im Januar 2016.

Die Immobilie im Münchener Stadtteil Lehel wurde 2016 verkauft. 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.

Derzeit finden Verhandlungen mit der Gesellschaft „Kiptas“ bzgl. deren Beteiligung an unserem Projekt Fikirtepe statt. Kiptas ist eine Baugesellschaft, die zu 100% der Istanbuler Stadtverwaltung gehört. Kiptas möchte ein Joint Venture mit einer Mehrheitsbeteiligung schließen. Im Gegenzug würde Kiptas die Finanzierung des Projektes übernehmen und den Altgesellschaftern den Großteil des eingesetzten Kapitals bereits vor Projektrealisierung auf EUR-Basis zurück bezahlen.

In Hohenschäftlarn besitzt die Gesellschaft ein ca. 3.600 qm großes mit einer Gewerbeimmobilie bebautes Grundstück, welches teilweise vermietet ist. Für diese Immobilie wurde bereits die Genehmigung für eine wohnwirtschaftliche Nutzung unter teilweiser Beibehaltung des Bestandes erteilt. Unabhängig hiervon wurden in 2016 Verhandlungen mit der Gemeinde, dem Landratsamt und der Regierung von Oberbayern zur vollständigen Anmietung als Flüchtlingsunterkunft geführt. Parallel zu diesen Verhandlungen wurde eine entsprechende Genehmigungsplanung erarbeitet und bei den zuständigen Behörden eingereicht.

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 nach wie vor 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. Für das Objekt wurde ein Vorbescheid hinsichtlich der Möglichkeit einer wohnwirtschaftlichen Bebauung erteilt. Hiernach ergibt sich ein Baurecht für eine wohnwirtschaftliche Nutzung in der Größenordnung von ca. 5.000 qm.

Weiterhin wird über eine Objektgesellschaft 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.

Eine Projektgesellschaft, an der die Stern Real Estate 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 17.000 qm wurde eine Planung zur Errichtung von zwei Boardinghäusern erarbeitet, für welche ein positiver Vorbescheid erteilt wurde.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zusammenfassung

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hat sich im Berichtsjahr erwartungsgemäß entwickelt. Die Bilanzsumme konnte infolge Projektveräußerungen wesentlich reduziert werden. Unabhängig davon verfügt die Stern Immobilien AG zudem über ausreichende liquide Mittel, um sich strategiekonform zu entwickeln.

Ertragslage des Konzerns

Die Umsatzerlöse erhöhten sich von 7.655 TEUR im Geschäftsjahr 2015 auf 49.351 TEUR im Berichtsjahr. Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus den getätigten Projektveräußerungen München-Lehel, Herzogpark, Steinheilstraße, Rehbühel und nahezu aller Wohnungen aus dem erworbenen Projekt Rothemund, Mieteinkünften mehrerer Projektgesellschaften. Entsprechend dieser Veräußerungen hat sich die Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen von 14.036 TEUR im Vorjahr auf -9.589 TEUR im Berichtsjahr entwickelt. Der Materialaufwand hat sich auf 29.042 TEUR erhöht (Vorjahr: 16.445 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 3.955 TEUR (Vorjahr: 878 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.724 TEUR (Vorjahr: 4.696 TEUR) sind aufgrund weggefallener Einmaleffekte deutlich rückläufig.

Die Gewinne aus assoziierten Unternehmen belaufen sich auf 55 TEUR (Vorjahr: 1.167 TEUR). Verluste aus assoziierten Unternehmen belaufen sich auf 126 TEUR (Vorjahr: 53 TEUR) und betreffen planmäßige laufende Verluste im Zuge der Flächenentwicklung.

Aufgrund des im Vorjahr erfolgten Anstiegs der Finanzierung von Neuinvestitionen erhöhten sich Zinsaufwendungen von 3.578 TEUR auf 4.007 TEUR, während sich die Zinserträge von 116 TEUR auf 898 TEUR erhöhten.

Bei den Ertragsteuern ergibt sich ein Ertrag von 202 TEUR (Vorjahr: Aufwand von 838 TEUR), der insbesondere auf latente Steuereffekte zurückzuführen ist.

Das Ergebnis nach Steuern beträgt somit 7.204 TEUR (Vorjahr: -2.892 TEUR).

Aufgrund der Projektrealisierungen wurde die Prognose aus dem Berichtsjahr 2015 für das Ergebnis 2016 erreicht.

Es wurde demzufolge ein Konzernjahresüberschuss in Höhe von 7.469 TEUR (Vorjahr: -2.915 TEUR) erzielt.

Die wesentlichen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

	2016 in TEUR	2015 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	49.351	7.655	+544,7
Gesamtleistung	39.762	21.691	83,3
Ergebnis nach Steuern	7.204	-2.892	**
Konzernjahresüberschuss bzw. fehlbetrag	7.469	- 2.915	**

Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme verminderte sich von 93.943 TEUR im Vorjahr auf 62.488 TEUR im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen verminderte sich insgesamt von 35.242 TEUR auf 21.590 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Grundstücks in München-Lehel, einer Umgliederung vom Umlauf- in das Anlagevermögen beim Grundstück Hohenschäftlarn sowie durch Änderungen des Konsolidierungskreises im Finanzanlagevermögen zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen hat sich von 54.932 TEUR auf 40.713 TEUR deutlich vermindert. Hierbei sind die Vorräte durch die übrigen Projektveräußerungen signifikant von 35.089 TEUR auf 19.068 TEUR gesunken. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich von 17.447 TEUR auf 14.875 TEUR verringert. Wesentliche Positionen hierbei sind die Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Geschäftsanteilen an zwei deutschen Projektgesellschaften und einer türkischen Projektgesellschaft sowie Darlehensgewährungen an eine nicht im Konsolidierungskreis enthaltene türkische Projektgesellschaft.

Das Eigenkapital hat sich von - 3.445 TEUR auf 2.728 TEUR erhöht. Durch den Jahresüberschuss, Eigenkapitaldifferenzen aus Währungsumrechnung sowie Veränderungen in den nicht beherrschenden Anteilen wurde insgesamt eine deutliche Erhöhung des Eigenkapitals bewirkt, sodass der im Vorjahr ausgewiesene nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag ausgeglichen werden konnte.

Aufgrund der Projektverkäufe haben sich die Verbindlichkeiten von 91.563 TEUR auf 56.000 TEUR vermindert, was insbesondere aus der Rückführung von Bankverbindlichkeiten und sonstige Darlehensverbindlichkeiten resultierte.

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2016 in TEUR	**31.12.2015 in TEUR**	**Veränderung**
Bilanzsumme	62.489	93.943	-31.454 TEUR
Eigenkapital	2.728	-3.445	6.173 TEUR
Eigenkapitalquote	4,37 %	-3,67 %	8,04

Finanzlage des Konzerns

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt -8.505 TEUR (Vorjahr: -15.776 TEUR). Wesentliche Einflussgröße sind die im Berichtsjahr getätigten Veräußerungen von Projekten. Aus der Investitionstätigkeit wurde ein Mittelzufluss von 26.287 TEUR (Vorjahr: 4.763 TEUR) generiert. Dieser resultiert aus dem Verkauf von im Anlagevermögen gehaltenen Objekten. Die Investitionen in das Finanzanlagevermögen verminderten sich von 238 TEUR auf 147 TEUR. Demgegenüber haben sich die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (107 TEUR – Vorjahr: 53 TEUR) gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Aus der Finanzierungstätigkeit wurde ein Mittelabfluss von 29.619 TEUR (Vorjahr: Mittelzufluss 12.078 T-EUR) bewirkt, der im Wesentlichen auf die Rückführung von Darlehen (25.622 TEUR, Vorjahr: 2.663 TEUR) zurückzuführen ist.

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag am Abschlussstichtag bei 6.771 TEUR (Vorjahr 2.396 TEUR).

Finanzlage im Überblick:

	2016 in TEUR	2015 in TEUR	Veränderung in TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.505	-15.776	24.281
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	26.287	4.763	21.524
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-29.619	12.078	-41.697
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.771	2.396	4.375

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 896 TEUR (Vorjahr: 130 TEUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus Umlagen / Kostenweiterberechnungen an die Tochtergesellschaften. Aufgrund der Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRuG) sind Erlöse aus Avalgebühren an Tochtergesellschaften nunmehr in den Umsatzerlösen auszuweisen. Würden man die neue Umsatzerlösdefinition für das Vorjahr anwenden, ergäbe sich ein Umsatz in Höhe von 991 TEUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 1.498 TEUR (Vorjahr: 929 TEUR). Die Erträge betreffen insbesondere Zuschreibungen auf zwei stille Beteiligungen sowie den Gewinn aus der Veräußerung der Anteile an der Stern Steinheilstraße GmbH.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten von 6.755 TEUR im Vorjahr auf 15.194 TEUR und ergaben sich durch phasengleich vereinnahmte Gewinnausschüttungen mehrerer

Tochtergesellschaften (3.182 TEUR) und dem Gewinnanteil an der Objektgesellschaft, die im Berichtsjahr das Objekt München-Lehel veräußert hat.

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. Im Berichtsjahr wurden aus einer Ausleihung 284 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) realisiert, sowie Zinserträge in Höhe von 1.105 TEUR (Vorjahr: 1.088 TEUR) erzielt. Die Zinsaufwendungen betragen 2.261 TEUR (Vorjahr: 2.129 TEUR). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 3.097 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR) betreffen die Gesellschaften Herzogpark und Objekt am Prinzregententheater Beteiligungs- GmbH, bei denen im Geschäftsjahr Gewinnrealisierungen erfolgt sind, die über die Beteiligungserträge bei der Stern Immobilien AG vereinnahmt wurden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus dem Gewinnanteil aus der Objektgesellschaft München-Lehel nach Verrechnung mit bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen.

Das Ergebnis nach Steuern beträgt somit 1.190 TEUR (Vorjahr: 3.145 TEUR). Der Jahresüberschuss beträgt 1.190 TEUR (Vorjahr: 3.120 TEUR).

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

	2016 in TEUR	**2015 in TEUR**	**Veränderung in %**
Umsatz	897	991*	-9,49
Gesamtleistung	1.046	942*	11,04
Ergebnis nach Steuern	1.190	3.145	-62,16
Jahresüberschuss	1.190	3.120	-61,86

* Angepasst für Vergleichszwecke

Die Bilanzsumme verminderte sich von 62.847 TEUR im Vorjahr auf 61.889 TEUR im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen verringerte sich insgesamt von 29.535 TEUR im Vorjahr auf 25.648 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf die Verminderung der Anteile an verbundenen Unternehmen von 25.313 TEUR auf 19.103 TEUR sowie die Erhöhung bei den Beteiligungen von 1.188 TEUR auf 2.169 TEUR zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen beträgt 37.177 TEUR (Vorjahr: 31.052 TEUR). Die Forderungen aus Lieferung und Leistung beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen bzgl. von Anteilen an zwei Tochtergesellschaften. Der Grund für die Zunahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf 24.161 TEUR (Vorjahr: 21.744 TEUR) beruht im Wesentlichen auf Ausschüttungsansprüchen gegen Tochtergesellschaften. Darüberhinausgehende Veränderungen haben ihre Grundlage in Darlehensgewährungen bzw.- rückführungen. Weiterhin haben sich die sonstigen Vermögensgegenstände von 7.263 TEUR auf 3.852 TEUR verringert. Ursache hierfür sind im Wesentlichen Rückführungen von verauslagten Projektierungskosten einer Tochtergesellschaft.

Das Eigenkapital hat sich von 19.697 TEUR auf 20.887 TEUR erhöht und weist eine solide Quote von 33,75 % (Vorjahr: 31,34 %) aus. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 5,70 % (Vorjahr: 15,84 %), die Gesamtkapitalrentabilität liegt bei 6,73 % (Vorjahr: 11,37 %). Die Verbindlichkeiten haben sich per Saldo auf 40.099 TEUR (Vorjahr: 42.719 TEUR) vermindert. Innerhalb der Verbindlichkeiten sind die Bankverbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten durch Darlehensrückführungen gesunken; die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich durch Darlehensaufnahmen erhöht.

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2016 in TEUR	**31.12.2015 in TEUR**	**Veränderung in %**
Bilanzsumme	61.889	62.847	-1,52
Eigenkapital	20.887	19.697	6,04
Eigenkapitalquote	33,75%	31,34%	2,41
Eigenkapitalrentabilität	5,70 %	15,84 %	-10,14
Gesamtkapitalrentabilität	6,73 %	8,43 %	-1,70

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf -7.905 TEUR (Vorjahr: -2.580 TEUR). Grund hierfür sind vor allem die Rückführungen von Bankverbindlichkeiten und sonstigen Darlehen. Aus der Investitionstätigkeit wurde ein Mittelabfluss von 3.401 TEUR (Vorjahr: Mittelzufluss 2.674 TEUR) erzielt, der auf Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen sowie erhaltener Erlöse aus der Veräußerung einer Gesellschaft zurückzuführen ist. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt -15.479 TEUR (Vorjahr: 645 TEUR). Dies ist im Wesentlichen auf er-

zielte Beteiligungserträge und nicht zahlungswirksame Aufwendungen (u. a. Verschmelzungsverlust) zurückzuführen.

Der Finanzmittelbestand der Stern Immobilien AG lag bei 6.375 TEUR (Vorjahr: 2.202 TEUR).

Finanzlage im Überblick:

	2016 in TEUR	**2015 in TEUR**	**Veränderung in TEUR**
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.479	-645	14.834
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-3.401	2.674	-6.075
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-7.905	-2.580	-5.325
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.375	2.202	4.173

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Stern Immobilien AG verwendet keine nichtfinanziellen Leistungsindikatoren.

4. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Für die Rechnungslegung im Geschäftsjahr 2016 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

Die Ratingagentur SCOPE hat mit Meldung vom 12. April 2017 das Rating der Anleihe der Stern Immobilien AG auf BB+ von BBB- sowie das Emittenten-Rating auf B+ von BB- herabgestuft. Der Rating-Ausblick ist stabil.

Im März hat die Stern Immobilien AG ihr projektiertes Wohnprojekt in Grünwald zu einem knapp im zweistelligen Millionen-Euro-Bereich liegenden Betrag mit Gewinn an eine bundesweit tätige Bauträgergesellschaft veräußert. Es wurde eine Baugenehmigung für 14 Doppelhaushälften erwirkt. Der Kaufpreis wird in mehreren Raten in den kommenden Monaten beglichen.

Nachdem die Amtszeit der bisherigen Aufsichtsratsmitglieder am 31. August 2015 aufgrund Zeitablaufs geendet hat, hat das Amtsgericht München auf Antrag des Vorstands am 20. Dezember 2016 sechs Aufsichtsratsmitglieder neu bestellt. Dieser neu bestellte Aufsichtsrat hat die seit 01. September.2015 gefassten Beschlüsse im Januar 2017 neu gefasst. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um die Feststellung der Jahresabschlüsse zum 31.Dezember 2014 und 31.Dezember 2015. Im April 2017 wurden dann die ordentlichen Hauptversammlungen für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 durchgeführt, in denen auch der Aufsichtsrat insgesamt neu gewählt wurde.

Im Mai hat die Stern Immobilien AG über eine assoziierte Gesellschaft eine ca. 27.000 qm große Grundstücksteilfläche im Osten Münchens mit Gewinn veräußert. Der Verkaufspreis beläuft sich auf einen zweistelligen Millionen-Euro-Betrag. An der verkaufenden Gesellschaft ist die Stern Immobilien AG mit 30 Prozent beteiligt, wobei der Verkauf unter Federführung der Stern Immobilien AG erfolgte. Auf dem nun verkauften Gewerbegrundstück wurden zwei Boardinghäuser projektiert. Nach der Veräußerung verbleiben in der Gesellschaft noch knapp 30.000 qm Grundstücksfläche

Im Juni hat die Stern Immobilien AG hat ihr ca. 3.350 qm großes Grundstück am Isarhochufer in Grünwald mit Gewinn veräußert. Der Verkaufspreis liegt im oberen einstelligen Millionen-Euro-Bereich. Das Grundstück wurde von der Stern Immobilien AG für den Bereich Wohnen projektiert.

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

<u>Gesamtwirtschaftliches Risiko</u>

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 17,45 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 Darle-

henslaufzeiten 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. Die derzeitige Situation in der Türkei führt aktuell zu Verzögerungen der Planungen.

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 den globalen Herausforderungen Stand gehalten hat, geht die Europäische Kommission für die Jahre 2017 und 2018 von einer Belebung des Wirtschaftswachstums für die Europäischen Union (2017: 1,6 % / 2018: 1,8 %) und die Eurozone (2017: 1,5% / 2018: 1,7%) aus (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Die EZB hat ihre in den Vorjahren begonnene expansive Geldpolitik fortgesetzt, welche aktuell ihren Ausdruck im exzessiven Ankauf von europäischen Staatsanleihen (quantitative easing) und der Einführung negativer Einlagezinsen der Banken bei der EZB findet und einzelne Banken beginnen, die negativen Einlagezinsen auf ihre Kunden abzuwälzen.

Die in den vergangenen Jahren sehr schwache Inflation wird in den nächsten Jahren zunehmen. So wird in der Eurozone eine Steigerung von 0,2 % in 2016 auf 1,7 % in 2017 und auf 1,4 % in 2018 erwartet. In der Europäischen Union wird ein Anstieg von 0,3 % in 2016 auf 1,8% in 2017 und auf 1,7 % in 2018 vorhergesagt. Der Wachstumstreiber wird der private Konsum sein. Dieser entwickelt sich aufgrund der besseren Arbeitsbedingungen und der höheren Gehälter stabil, aber aufgrund der Inflation insgesamt moderat. (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Die Bundesregierung in Deutschland geht für das Jahr 2017 von einer jahresdurchschnittlichen Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % aus (Quelle: BMWi, Stand

Januar 2017). Ein ähnliches Wachstum prognostiziert die Europäische Kommission mit einem weiteren Anstieg auf 1,6% in 2017 (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Erstmals seit 2008 geht die europäische Kommission von einem Wachstum bei allen Mitgliedstaaten im Prognosezeitraum (2016, 2017, 2018) aus.

In Österreich prognostiziert das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), dass die österreichische Wirtschaft 2017 weiterhin wachsen wird. Getragen wird diese Ansicht durch das stärkste Wirtschaftswachstum im ersten Quartal 2017 seit 6 Jahren. Der Aufschwung durch die in 2016 eingeleitete Steuerreform hält an und ebenso wird das Wachstum gestützt durch einen starken privaten Konsum sowie die Impulse aus Ost- und Ostmitteleuropa. Neben dem privaten Konsum begünstigt die breite Verbesserung der Einkommens- und Beschäftigungssituation zunehmend auch die Bauinvestitionen. (Quelle: WIFO, Presseinformation vom 08.6.2017; Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Es wird erwartet, dass sich in der Türkei das im zweiten Halbjahr 2016 rückläufige Wachstum in 2017 wird erholen können. Beitragen hierzu wird der Anstieg des Lohnniveaus, die Rückkehr der politischen Stabilität und auch der Anstieg der Touristenzahlen. So geht die Europäische Kommission von einem Wirtschaftswachstums in der Türkei von 2,8% in 2017 und 3,2 % in 2018 aus (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Die bereits in 2015 angestoßenen Maßnahmen in Rumänien, wie zum Beispiel Herabsetzung der Mehrwertsteuer und Anhebung des Mindestlohns wirken sich weiterhin positiv auf die Binnennachfrage und somit das Wirtschaftswachstum aus. Für 2017 wird ein Wachstum von bis zu 4,4 % und 3,7 in 2018 erwartet. (Quelle: Europäische Kommission / European Economic Forecast / Winter 2017).

Aus Sicht der Stern Immobilien AG sind nach wie vor die Voraussetzungen der positiven Entwicklungen der letzten Jahre in unseren Zielmärkten gegeben. Die Konjunkturentwicklung insbesondere in Deutschland und Rumänien stärkt die Kaufkraft und damit die Binnennachfrage. In Verbindung mit dem niedrigen Zinsniveau bleiben die guten Finanzierungsmöglichkeiten und der Anlagedruck in Sachwerten für inländische Investoren bestehen. Der langfristige Trend zum Zuzug in den Metropolregionen ist

weiterhin intakt, was die Wohnraumnachfrage insbesondere in der Region München zusätzlich steigert.

Strategische Ausrichtung

Die Stern Immobilien Gruppe wird ihre Geschäftstätigkeit weiterhin auf die bisherigen Märkte 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. Entsprechend der Planungen konnte die Stern Immobilien Gruppe in 2016 mit Projetrealisierungen beginnen und wird dies 2017 fortsetzen.

Erwartete Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Für das Gesamtjahr 2017 ist die Stern Immobilien AG zuversichtlich, das Vorjahresergebnis auf Konzernebene durch Projektrealisierungen nahezu zu erreichen und auf Ebene der Stern Immobilien AG das Ergebnis des Vorjahres zu verbessern. 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 2017 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. Juni 2017

Iram Kamal
Vorstandsmitglied

Ralf Elender
Vorstandsmitglied