

Stern Immobilien AG

Grünwald

Zwischenlagebericht über das erste Halbjahr 2013

Die Geschäftstätigkeit in der Stern Immobilien AG und ihren Tochtergesellschaften verlief in der Zeit vom 01. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013 weiter positiv. Insbesondere hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2013 wichtige Grundlagen gelegt, um weiter profitabel zu wachsen.

Im Mai 2013 hat die Stern Immobilien AG eine Anleihe öffentlich angeboten und einen Emissionserlös von TEUR 12.000 erzielen können. Die Inhaberteilschuldverschreibung mit einer Laufzeit von fünf Jahren notiert am Entry Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im Segment m:access der Börse München. Die Anleihe – von Scope Ratings GmbH mit der Ratingnote A (-) ausgezeichnet – verfügt über ein zweifaches Schutzkonzept; zum einen gibt es eine Besicherung der Anleihe mit werthaltigen Sicherheiten und zum anderen einen Inflationsausgleich bei einer Inflation über 2%. Der jährliche Kupon der Anleihe beträgt 6,25%. Mit Inflationsschutz kann der Anleger, der die Anleihe zu 100% gezeichnet hat, eine Rendite von bis zu 7,02% p.a. erzielen. Mit der Begebung der Anleihe hat die Stern Immobilien AG nicht nur weitere Finanzmittel für ihre Expansion erhalten, sondern darüber hinaus auch ihren Bekanntheitsgrad gesteigert.

Mit Wirkung 31.05.2013 hat die Stern Immobilien AG das Geschäftshaus in der Sporerstraße, einer hervorragenden Lage zwischen Dom und Rathaus in der Münchener Altstadt, veräußert. Die Immobilie verfügt über eine Grundfläche von ca. 204 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 870 qm. Mit einem durch einen Bauvorbescheid genehmigten Flächengewinn sowie einem geänderten Nutzungskonzept mit höheren Mieteinnahmen hat sich der Wert der Immobilie deutlich erhöht. Mit dem Verkauf dieses Objekts belegt die Stern Immobilien AG ihr renditeorientiertes Geschäftsmodell als aktiver Portfolio-Manager, Veredler und Optimierer von hochwertigen Immobilien.

Geschäft und Rahmenbedingungen

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 ein aktiver Manager eines Immobilienportfolios mit Fokus auf Veredelung der einzelnen Objekte. Bereits bei der Objektidentifizierung werden Ertragspotenziale, wie potenzielle Flächenerweiterungen durch neue Baurechte, Aufdecken von Mietpotenzialen und / oder Nutzungsänderungen, ermittelt. Der Umfang der Umsetzung 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.

Die Stern Immobilien Gruppe ist überwiegend in München und Umgebung, Kitzbühel und Umgebung sowie in Istanbul tätig. Es handelt sich dabei um Städte bzw. Regionen, die in den jeweiligen Ländern zu den besten Lagen 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 (auch Bestlagen) in und um München, exklusive Villen sowie Grundstücke in Kitzbühel und Umgebung sowie Luxus-Appartements in Istanbul. Auch Gewerbeobjekte, für die eine künftige Nutzung als Wohnimmobilien vorgesehen ist, befinden sich im Bestand. Immobilien, deren Verwertung nicht kurzfristig geplant ist, werden in der Tochtergesellschaft Stern Real Estate AG gebündelt, an der die Stern Immobilien AG mit 90 % beteiligt ist.

Die Stern Immobilien AG ist die strategische Management- und Finanzholdinggesellschaft der Stern Immobilien-Gruppe und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Zum 30.06.2013 beträgt die Konzern-Bilanzsumme TEUR 46.361.

Das Anlagevermögen beläuft sich auf TEUR 15.266. Neben der bestehenden Immobilie in der Türkei (TEUR 4.256) betrifft dies vor allem die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen an at-equity-konsolidierten Unternehmen (TEUR 7.256, Kitzbühel-Gruppe, Objekt Tulbeckstraße und Bavaria Real Estate Development GmbH) sowie eine stille Beteiligung an einem Immobilienprojekt in München. Die Vorräte betreffen im Wesentlichen die Objekte Engelsblick und Hohenschäftlarn, die sich in Entwicklung befinden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit TEUR 13.345 Forderungen aus dem Verkauf der Objekte Lucile-Grahn-Str. (Ende 2012) und Sporerstraße. Die hohen liquiden Mittel resultieren aus den Zuflüssen aus der im Mai 2013 emittierten Anleihe.

Das Eigenkapital zum 30.06.2013 beläuft sich auf TEUR 16.785. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Gesamtkapital) beläuft sich zum 30.06.2013 auf 36,2 %.

Die Rückstellungen entfallen auf Steuerrückstellungen (TEUR 520) und sonstige Rückstellungen (TEUR 1.568, davon TEUR 1.090 für Ertragsgarantien).

Die Verbindlichkeiten von TEUR 27.170 betreffen im Wesentlichen zwei Unternehmensanleihen (TEUR 13.100), Bankverbindlichkeiten (TEUR 8.419) sowie sonstige Darlehensverbindlichkeiten (TEUR 3.978).

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2013 wurde ein Konzern-Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.606 erzielt. Wesentliche Ursache ist der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Gewinn aus der Veräußerung des Objektes Sporerstraße in Höhe von rd. TEUR 7.600, das mit Wirkung zum 31. Mai 2013 veräußert wurde.

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 710 betreffen einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Begebung der Unternehmensanleihe.

Chancen und Risikobericht

Grundsätzlich sind für die Stern Immobilien Gruppe vor allem folgende Risiken relevant, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten:

Markt- und Wettbewerbsbezogene Risiken

Der Immobilienmarkt an den ausgewählten Standorten ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie der Entwicklung des jeweiligen Immobilienmarktes abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Stern Immobilien AG sich im Wettbewerb um Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie der Projektentwicklung nicht behaupten kann oder sich der Wettbewerb negativ auf die Kauf- bzw. Verkaufspreise auswirken kann. Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte sich negativ auf den Verkauf der entwickelten und hergestellten Immobilien auswirken, die Umsetzung von Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen aufgrund höherer Finanzierungskosten erschweren und damit insgesamt die Attraktivität des Immobilienbestandes der Stern Immobilien-Gruppe negativ beeinträchtigen.

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Stern Immobilien Gruppe

Die Stern Immobilien Gruppe ist aufgrund ihres Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption von Immobilienprojekten von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte abhängig. Es könnte die Situation eintreten, dass temporär die Stern Immobilien Gruppe nicht in der Lage ist, ihrer Grundstücksentwicklungstätigkeit im bisherigen Umfang nachzukommen.

Bei der Akquisition von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften ist der zu zahlende Kaufpreis von entscheidender Bedeutung. Fehleinschätzungen über die Bewertungsparameter können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Stern Immobilien Gruppe bei einer Investitions- bzw. Akquisitionsentscheidung führen.

Im Bereich der Bauprojektentwicklung ist häufig mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsprozessen zu rechnen. Auftretende Probleme und Schwierigkeiten der beteiligten Unternehmen bei der planmäßigen Abwicklung des Bauvorhabens könnten sich ergeben.

Bei Investitionen in Objektgesellschaften, an welchen die Stern Immobilien AG nicht mehrheitlich beteiligt ist, kann nicht gewährleistet werden, dass es der Stern Immobilien Gruppe gelingt, das gemeinschaftliche Investitionsvorhaben derart zu kontrollieren und zu steuern, dass das insgesamt eingesetzte Kapital gewinnbringend eingesetzt wird. Dies kann ebenfalls zu einem Verlust des von der Stern Immobilien-Gruppe eingesetzten Kapitals führen.

Die Stern Immobilien AG ist aufgrund ihrer Holdingstruktur darauf angewiesen, dass die Beteiligungsgesellschaften Gewinne erwirtschaften, die entsprechend dem Beteiligungsverhältnis entnommen werden können.

Für die Stern Immobilien Gruppe besteht ein Controlling- und Risikomanagementsystem, um operative Risiken zu minimieren. Die substantiellen Risiken werden laufend überwacht. Trotz dieser weitreichenden Überwachungsmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Controlling- und Risikomanagementsystem als unzureichend erweist und Risiken der Stern Immobilien Gruppe nicht oder nicht rechtzeitig erkannt werden.

Die erfolgreiche Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele basiert auch auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Kontakten und Erfahrungen der derzeitigen Geschäftsführung. Sollten Mitglieder der Geschäftsführung das Unternehmen verlassen, besteht die Gefahr, dass wertvolle Kenntnisse, Fähigkeiten, Vertriebskontakte und Erfahrungen für die Gesellschaft verloren gehen und/oder Mitbewerbern zugänglich gemacht werden.

Die Stern Immobilien Gruppe hat im Rahmen vereinbarter Höchstbeträge Versicherungsschutz für verschiedene mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundene Risiken abgeschlossen. Trotzdem kann nicht gewährleistet werden, dass der bestehende Versicherungsschutz deckend ist.

Die Stern Immobilien Gruppe wurden bisher im Wesentlichen noch nicht einer steuerlichen Betriebsprüfung durch die Finanzbehörden unterzogen. Es besteht das Risiko, dass im Rahmen zukünftiger Betriebsprüfungen die selbst vorgenommene steuerliche Behandlung von Geschäftsvorfällen nicht anerkannt wird und es dadurch zu Steuernachzahlungen kommt. Daneben können sich bereits getätigte Rückstellungen für Steuerverbindlichkeiten für die vergangenen Geschäftsjahre als nicht ausreichend erweisen.

Die Stern Immobilien Gruppe ist dem Risiko sich verschlechternder Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienprojekten und dem damit im Zusammenhang stehenden Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Stern Immobilien Gruppe 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.

Die Stern Immobilien Gruppe entwickelt und verwertet Wohn- und Geschäftsimmobilien in Deutschland, in Österreich und auch außerhalb des Euro-Raumes. Die Investitionen außerhalb des Euro-Raumes unterliegen möglicherweise Wechselkursschwankungen, welche die geplanten Investitionen verteuern bzw. im Falle einer Verwertung eines Projektes die erwartete Rendite schmälern.

Die Wertentwicklung von Immobilien ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die vorgenommenen Bewertungsansätze der Objekte bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen. Außerdem könnte die Stellung weiterer Sicherheiten aufgrund einer Abwertung des Immobilienvermögens

erforderlich werden, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Stern Immobilien Gruppe beeinträchtigen würde.

Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben können

Der mittelbare Mehrheitsaktionär kann mit seinem Stimmenanteil auf der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit Entscheidungen und Beschlüsse herbeiführen, welche den Interessen der Stern Immobilien AG zuwider laufen könnten.

Chancen

Die Stern Immobilien Gruppe ist derzeit in folgenden Städten und Regionen tätig:

- a) München und Umgebung,
- b) Kitzbühel und Umgebung,
- c) Istanbul.

a) Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich in den vergangenen Jahren dank niedriger Zinsen gut entwickelt, vor allem in den sogenannten A-Städten, zu denen Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart und insbesondere auch München gehört (Quelle: Bulwiengesa: Der Markt für Projektentwicklungen in den deutschen A-Städten 2012; siehe http://www.bulwiengesa.de/fileadmin/user_upload/PE-Studie/PE2012/PE_Studie.pdf).

Der Immobilienstandort in München verfügt über eine ausgezeichnete geografische Lage mit vielen nahe gelegenen Erholungsgebieten und beliebten Ferien- und Ausflugszielen. Die wirtschaftliche Situation ist infolge geringer Arbeitslosigkeit (4,8 % im Juni 2012) seit Jahren unverändert gut. Die Stadt bietet insgesamt eine hohe Lebensqualität und gehört bundes- und auch weltweit zu den beliebtesten Millionenstädten. Die Einwohnerzahl Münchens lag 2011 bei 1,38 Mio. und hat sich zwischen 2006 und 2011 um 85.000 Einwohner erhöht. Bis 2030 soll die Einwohnerzahl um weitere 10 % ansteigen (Quelle: Jones Lang LaSalle, On Point, Residential City Profile München 1. HJ 2012). Damit einhergehend ist von einer weiteren Nachfrage nach Immobilien, insbesondere Wohnflächen, auszugehen.

Infolge des vorhandenen Nachfrageüberhangs steigen die Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien seit Jahren. Jones Lang LaSalle registrierte 2011 den höchsten Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien in München. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen 2011 um 23 % und lagen Ende Juni 2012 bei 4.240 EUR/qm. Münchens Preisniveau für Wohnimmobilien liegt im bundesweiten Vergleich mit Abstand an der Spitze in Deutschland (siehe auch HSH Nordbank Real Estate Quarterly 26. Oktober 2012). Verglichen mit internationalen Metropolen können die Immobilienpreise in München jedoch als relativ günstig bezeichnet werden. So lagen einer Auswertung zufolge die durchschnittlichen Kaufpreise im Londoner Premiumsegment bei 2.370 GBP pro Quadratfuß (umgerechnet ca. 30.000 EUR/qm); Quelle <http://www.immobilienzzeitung.de/1000012464/london-rekord-bei-wohnungsverkaeufen>) Artikel erschienen 18.1.2013.

Umfragen zufolge wird der Immobilienmarkt in Deutschland als weiter aussichtsreich beurteilt, wobei München als einer der interessantesten Immobilienmärkte in Europa betrachtet wird (siehe PWC Emerging Trends in Real Estate Europe 2013). München erhält in der PWC Umfrage hinsichtlich der Investimentaussichten die besten Werte von insgesamt 27 europäischen Millionenstädten, gefolgt von Berlin, London und Istanbul. Wohnimmobilien stehen stark im Fokus der Investoren; es wird erwartet, dass internationale Investoren zunehmend aktiv in Deutschland als Käufer auftreten.

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.

b) Der Wintersportort Kitzbühel, ca. 8.200 Einwohner, 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. Für Baugrundstücke werden in Kitzbühel etwa 2,5 Mal so viel wie im restlichen Tirol bezahlt, bei Neubauwohnungen liegt der Preis viermal so hoch (Quelle: Wohnen in Tirol: Bezirksmarktbericht 2012). Für Luxusanwesen im Wert von über vier Millionen EUR werden qm-Preise von zehn bis 15 TEUR/qm und mehr bezahlt (Quelle: Dr. Christian Neumayr, MRICS, siehe: http://www.immoneu.at/Immo-Gutachter-PUBLIKATIONEN_pid,21525_type,aktuelles.html).

Die größte Nachfrage besteht nach Luxusimmobilien-Objekten im traditionellen Landhaus-Baustil. Der Immobilienmarkt in Kitzbühel ist seit vielen Jahren durch dauerhaft hohe und stetig ansteigende Preise gekennzeichnet. Der Kitzbühler Immobilienindex, der die Wertentwicklung des Baulands aufzeigt, ist von 1987 bis 2012 um 441 % gestiegen. Zwischen 1.7.2010 und 31.12.2011 betrug der Preissprung 200 % (Quelle: Fachhochschule Kufstein, entnommen aus: Wohnen in Tirol: Bezirksmarktbericht 2012). Steigende Immobilienpreise sind auch in den angrenzenden Gemeinden um Kitzbühel zu beobachten, die sich am Preisniveau von Kitzbühel orientieren. Je höher sich die Preise in der Stadt Kitzbühel entwickeln, umso rascher sind diese Preisauftriebstendenzen im Umland spürbar. Preise für Baugrundstücke in Top-Lagen, d.h. Hanglage mit unverbaubarem Blick, werden als „offen“ bezeichnet.

c) Mit über 13,6 Millionen Einwohnern (2011; Quelle: GYODER: Real Estate Sector in the Vision for 2023) ist Istanbul die größte Stadt der Türkei. Das Bevölkerungswachstum ist hoch; 1980 lag die Einwohnerzahl Istanbuls noch bei unter 5 Millionen. Neben dem natürlichen Bevölkerungswachstum ist der Zuwachs Istanbuls bedingt durch Migrationsbewegungen. Knapp 20 % aller Migranten in der Türkei zogen im Zeitraum von 1995 bis 2000 nach Istanbul (Quelle: DB Research Immobilieninvestitionen in der Türkei: Mehr als nur Istanbul, Okt. 2008). Infolge des dynamischen Wachstums war die Wohnsituation in Istanbul in der Vergangenheit durch illegale Bautätigkeit gekennzeichnet, da die Behörden mit der Überwachung von Bautätigkeiten und planungsrechtlichen Vorschriften überfordert waren. Mit der Einwohnerzunahme steigt die Nachfrage nach Wohnungen, wobei der Bedarf an neuem und qualitativ höherwertigem Wohnraum überproportional hoch ist. Viele Gebäude in Istanbul können als geringwertig bezeichnet werden; sie entsprechen nicht modernen Standards. Die Nachfrage nach Wohnraum wird zudem beeinflusst durch steigende Einkommen und dem Trend nach Singlehaushalten.

Die Preisentwicklung in der Millionenstadt lässt sich u.a. ablesen am Häuserpreisindex Istanbuls, der sich von September 2010 bis Oktober 2012 von 93,3 auf 118,8 verbesserte (2007 = 100; Quelle: GYODER: The Real Estate Sector in Turkey and the World Third Quarter 2012).

Gemäß einer Umfrage von PWC (veröffentlicht in der Publikation Emerging Trends in Real Estate Europe 2013) werden die Aussichten für den Immobilienmarkt Istanbuls als gut bezeichnet. Istanbul sei infolge eines vorhandenen wirtschaftlichen und demografischen Potenzials für Immobilieninvestoren interessant. Istanbul wird als eine von vier Städten als insgesamt attraktiv eingeschätzt (unter 27 europäischen Städten).

Die positiven Aussichten für den Immobilienmarkt werden zudem getragen durch das hohe wirtschaftliche Wachstum der Türkei. Das Wachstum lag 2011 (2010) bei 8,5 % (9,2 %) p.a. und wird in den nächsten zehn Jahren zwischen 5 und 8 % p.a. eingestuft. Es wird erwartet, dass sich immer mehr ausländische Investoren zunehmend im türkischen Immobilienmarkt engagieren (Quelle: GYODER: Real Estate Sector in the Vision for 2023).

Die Bedeutung Istanbuls als Weltstadt lässt sich an folgenden Werten ablesen: In einem weltweiten Vergleich mit anderen international bedeutsamen Städten erzielt Istanbul Rang 27 (2011: The Knight Frank, genannt in: GYODER: Real Estate Sector in the Vision for 2023), als Finanzmetropole rangiert Istanbul auf Rang 71.

Die positiven Einschätzungen zu den Märkten, in denen die Stern Immobilien Gruppe tätig ist, bestätigen die Strategie der Stern Immobilien Gruppe, sich in nachhaltigen und stabilen Märkten mit hohen Ertragschancen positioniert zu haben. Die Marktkenntnis in diesen Regionen versetzt die Stern Immobilien Gruppe in die Lage, sich auch bei einem stetig steigenden Wettbewerb zu behaupten. Das vorhandene und stetig wachsende Netzwerk in diesen Märkten sichert der Stern Immobilien Gruppe, auch über den derzeitigen Projekt- und Objektstand hinaus, weiterhin den Zugang zu wertstabilen und aussichtsreichen Immobilienobjekten und -projekten. Dadurch dass die Stern Immobilien Gruppe nicht nur in einem Objektsegment tätig ist, ist sie in der Lage, den jeweiligen unterschiedlichen Bedarf in den Regionen zu bedienen und auf etwaige Änderungen zu reagieren. Auch die Fähigkeit sämtliche

Stadien der Wertschöpfungskette bearbeiten zu können, verbreitert die Basis der möglichen Investitionsentscheidungen.

Prognosebericht

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

Damit ist die Stern Immobilien Gruppe auch im stetig steigenden Wettbewerb weiterhin sehr gut gerüstet, um ihre positive Entwicklung bei Umsatz und Ergebnis im laufenden Geschäftsjahr sowie in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die Stern Immobilien AG hat sich über ihre türkische Tochtergesellschaft Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirket, an der sie 75 % der Anteile hält, zu 50 % an einer Projektgesellschaft zur Durchführung einer umfangreichen städtebaulichen Entwicklung im Istanbuler Stadtteil Fikirtepe (1.500 Wohnungen mit insgesamt ca. 140.000 qm verkaufbarer Fläche – „Quartier 1“) beteiligt. Verhandlungen über eine Beteiligung an dem neben dem Quartier 1 gelegenen Baufeld werden derzeit geführt. Bei dem türkischen Projektpartner handelt es sich um einen der größten Bauträger in Istanbul.

Darüber hinaus steht die Stern Immobilien AG kurz vor dem Erwerb einer hochwertigen Immobilie im Münchener Stadtteil Lehel mit einer vermietbaren Fläche von ca. 3.000 qm. Im Übrigen werden derzeit weitere attraktive Projekte, wie zum

Beispiel eine Wohnimmobilie in München-Neuhausen mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.500 qm sowie einer Gewerbeimmobilie nördlich von München mit dem Potential der Umwidmung in wohnwirtschaftliche Nutzung von ca. 2.000 qm, geprüft.

Konzern – Bilanz

AKTIVA 30. Juni 2013 T-€

Anlagevermögen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	40
Sachanlagen	4.334
Finanzanlagen	10.892
	15.266
 Umlaufvermögen	
Vorräte	3.297
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.654
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.115
	31.066
 Rechnungsabgrenzungsposten	29
	46.361

PASSIVA 30. Juni 2013 T-€

Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	1.560
Kapitalrücklagen	2.375
Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	-10
Gewinnrücklagen	579
Gewinnvortrag	7.080
Konzernhalbjahresüberschuss	4.606
Anteile im Fremdbesitz	595
	16.785
 Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	127
 Rückstellungen	2.088
Verbindlichkeiten	27.170
Passive latente Steuern	191
	46.361

**Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
1. Januar bis 30. Juni 2013**

01 - 06 / 2013

T-€

Umsatzerlöse	271
Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	138
Sonstige betriebliche Erträge	7.833
Materialaufwand	-160
Personalaufwand	-227
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-108
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.045
Erträge aus Beteiligungen	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-553
Gewinne aus assoziierten Unternehmen	40
Verluste aus assoziierten Unternehmen	-103
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.172
Außerordentliche Aufwendungen	-710
Außerordentliches Ergebnis	-710
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-873
Sonstige Steuern	-2
Halbjahresüberschuss	4.588
Ergebnisanteile außenstehender Gesellschafter	18
Konzernhalbjahresüberschuss	4.606

Verkürzter Konzernanhang zum 30. Juni 2013

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzern- Zwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 wurde auf Grundlage des Handelsgesetzbuches erstellt. Der Konzernzwischenabschluss besteht aus der verkürzten Konzernbilanz zum 30. Juni 2013, der verkürzten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2013 sowie dem verkürzten Konzernanhang.

Da es sich um den ersten Konzernzwischenabschluss handelt wurden in Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung keine Vergleichszahlen angegeben. Erläuterungen zur Vermögens- und Ertragslage enthält der Konzern- Zwischenlagebericht.

Der Konzern- Zwischenabschluss – wie auch der Konzern- Zwischenlagebericht wurden weder von einem Abschlussprüfer geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2013 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2012. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung erfolgte im Konzernanhang zum 31. Dezember 2012.

C. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Abschlussstichtag 31. Dezember 2012 verändert. Die Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert zum Konzernabschluss 2012 angewandt.

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

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
Lucifer Immobilien Verwertungs GmbH ¹	100
Stern Beteiligungs GmbH ¹	100
Bavaria Real Estate II GmbH ¹	100
Objekt Hohenschäftlarn GmbH & Co. KG ¹	94,9
224 Profi-Start GmbH ¹	94,9
518 Profi-Start GmbH ¹	94,9
Engelsblick GmbH & Co. KG ¹	94,9
Stern Real Estate AG ¹	90,0
Rothemund Verwaltungs GmbH ¹	100
Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirketi ²	75,0
Stern Tirol Immobilien GmbH ³	90,0
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltung KG ¹	100,0
Stern Investment Group Insaat Turizm ve Ticaret Anonim Sirketi ²	90,0
Granitist Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem Anonim Sirketi ²	90,0
Stern Fikirtepe Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirketi ²	75,0

¹ Sitz Grünwald

² Sitz Istanbul, Türkei

³ Sitz St. Johann i.T., Österreich

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

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die Bavaria Real Estate II GmbH, die GRH Beteiligungs GmbH & Co. 2. Verwaltungs KG und die Granitist Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem Anonim Sirketi, da diese Gesellschaften für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns einzeln und insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind, so dass von einer Einbeziehung gem. § 296 Abs. 2 HGB abgesehen wurde. Die Gesellschaften wurden aus demselben Grund auch nicht als assoziierte Unternehmen gem. § 311 Abs. 2 HGB in den Konsolidierungskreis einbezogen.

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

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
<u>Unmittelbare Beteiligungen</u>	
585 Profi-Start GmbH ¹	47,45
586 Profi-Start GmbH ¹	47,45
Kitzalp Real Estate GmbH ³	40,00
Waldpark Bauprojekt GmbH ¹	35,00
Waldpark an der kleinen Isar GmbH & Co. KG ¹	35,00
Belavio GmbH ¹	35,00
Bavaria Real Estate Development GmbH ¹	30,00
<u>Mittelbare Beteiligungen</u>	
Objekt Tulbeckstraße Beteiligungs GmbH ¹	45,00
Objekt Tulbeckstraße GmbH & Co. KG ¹	45,13
Objekt Memmelsdorfer Straße GmbH & Co. KG ¹	41,80
Kitzalp GmbH & Co Objekt Walsenbachweg KG ²	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Zimmerau KG ²	40,00
Kitzalp GmbH & Co. Objekt Steuerberg KG ²	40,00
Kitzalp GmbH & Co Objekt Am Rehbüchel KG ²	40,00

¹ Sitz Grünwald

² Sitz St. Johann i.T., Österreich

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

Als Gemeinschaftsunternehmen nach § 310 Abs. 1 HGB wurde der Teilkonzern Isar Residences GmbH, an dem die Stern Immobilien AG zu 50% atypisch still beteiligt ist, quotal einbezogen. Zu diesem Teilkonzern gehören folgende Unternehmen:

Name und Sitz	Beteiligungsquote in %
Isar Residences GmbH ¹	50,00
Antonia Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG ¹	47,45
203 Profi-Start GmbH ¹	47,45
519 Profi-Start GmbH ¹	47,45
198 Profi-Start GmbH ¹	47,45

¹ Sitz Grünwald

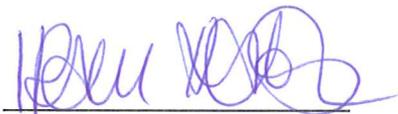
Neu gegründet wurden im 1. Halbjahr 2013 die folgenden Gesellschaften:

- Rothemund Verwaltungs GmbH
- Stern Tirol Immobilien GmbH
- Stern Gayrimenkul Yatirim Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirketi
- Stern Fikirtepe Yatirim Insaat Turizem ve Ticaret Anonim Sirketi

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

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

Grünwald, den 26. September 2013



Mitglied des Vorstands



Mitglied des Vorstands